

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

L'EXPROPRIATION FORCÉE

PAR LE CRÉDIT FONCIER

ET

LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le lundi 1^{er} mai 1911, à 3 heures

PAR

HENRI RENARD

Président : M. TISSIER.

Suffragants : } MM. BARTIN, } professeurs.
WAHL,

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, EDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13.

1911

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

L'EXPROPRIATION FORCÉE

PAR LE CRÉDIT FONCIER

ET

LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera soutenu le lundi 1^{er} mai 1911, à 3 heures

PAR

HENRI RENARD

Président : M. TISSIER.

Suffragants : } MM. BARTIN, } *professeurs.*
WAHL,

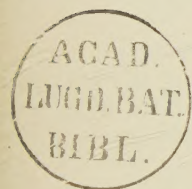
PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, EDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1911





Digitized by the Internet Archive
in 2026

L'EXPROPRIATION FORCÉE PAR LE CRÉDIT FONCIER

ET

LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

AVANT-PROPOS

Nous ne nous sommes point proposé, dans les pages qu'on va lire, de signaler une question neuve ou d'étudier un problème brûlant. Depuis longtemps la réforme de la procédure civile est un projet, et il y a bien des années aussi qu'on a pensé tout spécialement à la refonte de la loi touchant la saisie immobilière.

On y a pensé particulièrement en 1852, au moment où fut institué en France le crédit foncier. Nous avons voulu reprendre la pensée de ceux qui, à cette occasion, avaient entrevu la possibilité d'une loi commune plus simple. Nous l'avons recherchée dans l'étude du décret-loi du 28 février 1852 — c'est l'objet de la première partie de notre travail ; — et dans une seconde partie nous nous sommes demandé dans quelle mesure on pourrait réellement s'inspirer de la réforme de 1852 pour le bénéfice de tous.

Nos réflexions ont encore porté, dans cette seconde partie, sur un projet de réforme élaboré presque entièrement par une commission extra-parlementaire nommée par décret du 10 juillet 1883, repris successivement par M. Antonin Dubost, garde des sceaux, qui en 1894 l'a transformé en projet de loi, et par M. Sarrien en 1898.

Ce projet est tombé dans l'oubli.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

NÉCESSITÉ DES PRIVILÈGES ACCORDÉS AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER POUR LA SURETÉ ET LE RECOUVREMENT DE LEURS PRÊTS. — DES PRIVILÈGES ACCESSOIRES.

Les sociétés de crédit foncier, intermédiaires entre le capital et la propriété foncière, tenues d'assurer à échéances fixes la rémunération du capital, devaient, pour leur bon fonctionnement, être assurées du remboursement régulier de leurs prêts, de leur amortissement mathématique.

Une inflexible rigueur vis-à-vis des emprunteurs ne leur eût point suffi, les mille détours de la procédure de saisie immobilière permettant à ceux-ci de se soustraire trop longtemps à l'exécution forcée. Il fallait de toute nécessité, pour la réussite de cette merveilleuse entreprise de la mobilisation du crédit foncier, que les sociétés qui en étaient les agents fussent protégées contre l'immobilisation prolongée des capitaux prêtés par

elles et devenus remboursables ; il leur fallait la possibilité de réaliser au plus vite et à moins de frais possibles les immeubles affectés à la garantie de leurs prêts.

Eviter postérieurement à leur exigibilité, l'immobilisation prolongée des sommes prêtées, tel est le but des privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier par le décret-loi du 28 février 1852 modifié par la loi du 10 juin 1853.

Les deux principaux et essentiels permettent aux sociétés d'agir, selon les cas, seulement sur le revenu de l'immeuble hypothéqué par le séquestre avec privilège sur le revenu, ou, sur le droit de propriété même au moyen d'une expropriation rapide avec le droit d'être payé à la suite sans être assujetti aux délais et aux formalités de l'ordre.

Viennent se réunir à ces privilèges comme accessoires nécessaires :

La suppression du délai de grâce ;

L'insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition ;

Le cours de plein droit des intérêts moratoires.

La suppression du délai de grâce et l'insaisissabilité de l'annuité par voie d'opposition s'imposaient. Les juges si facilement pitoyables aux débiteurs malheureux, surtout quand la créance est garantie, ne l'eussent été que davantage à ceux de créanciers aussi puissants, et auraient pu, par le délai de grâce, compromettre gravement la situation financière des sociétés.

Et quelles entraves multiples pour elles auraient pu

venir de saisies-arrêts permises à leurs créanciers ! C'est l'intérêt de ceux-ci que la loi garantit ici ; comme le dit très bien Josseau (1) : « Les créanciers de la société voient là une garantie de leurs droits (2). »

Soumises au régime du Code civil, les sociétés auraient dû, pour faire courir les intérêts des sommes dues par leurs débiteurs retardataires, former une demande en justice (3). Là encore, le droit commun était une source de frais et de retards incompatible avec la bonne marche de l'institution. Aussi le législateur a-t-il, en faveur des sociétés de crédit foncier, ajouté une nouvelle exception à l'article 1153 du Code civil à celles contenues dans ce Code même. L'article 28 du décret du 28 février 1852 s'exprime ainsi : « Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit. »

Et, d'ailleurs, la nature même du contrat intervenu entre l'emprunteur et la société ne commande-t-il pas semblable règle ? Les sociétés, à la fin de chaque semestre, font décroître l'intérêt de la somme due par l'emprunteur dans la proportion de l'annuité affectée à l'amor-

(1) J.-B. Josseau, *Traité du crédit foncier*, 3^e éd., t. I, p. 529.

(2) La loi n'a pas entendu parler ici des créanciers obligataires, car, pour eux, ils ont implicitement renoncé à toute action à cet égard en vertu de l'article 17 du décret ainsi conçu : « Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la société ».

(3) Les rigueurs du Code s'étant adoucies depuis 1852 et une simple sommation étant suffisante aujourd'hui, ce privilège semble moins exorbitant du droit commun.

tissement. N'est-il pas indispensable, sous peine de voir détruire tout le jeu de l'amortissement que l'emprunteur tienne compte de son côté de l'intérêt du retard à partir du jour même de l'exigibilité ? Pour la fraction de l'annuité qui représente le capital amorti, l'article 28 semble assurer seulement l'exécution du contrat de prêt. Il n'en reste pas moins vrai qu'il établit un véritable privilège relativement au surplus de l'annuité représentant uniquement les intérêts échus.

L'examen de ces privilèges secondaires sort du cadre de notre étude ; nous aborderons immédiatement l'objet spécial de cette première partie de notre travail : l'étude des deux privilèges principaux dont nous avons parlé accordés aux sociétés de crédit foncier pour assurer le paiement régulier des annuités et la réalisation rapide de leurs gages (1).

(1) Le décret de 1852 fait la loi *des sociétés de crédit foncier*. Sous son empire, plusieurs sociétés se fondèrent. Mais l'expérience ne tarda pas à montrer que la meilleure organisation du crédit foncier supposait une société unique dont les opérations fussent étendues à toute la France. La *Banque foncière de Paris*, devenue par décret du 10 décembre 1852 cette société centrale sous le nom de *Crédit Foncier de France*, se trouve jouir seule aujourd'hui des privilèges accordés par le décret du 28 février 1852. Aussi ne parlerons-nous plus désormais que du « Crédit foncier de France », encore que le texte de sa loi organique soit absolument général et que le monopole dont il jouit ne soit qu'un simple monopole de fait.

CHAPITRE PREMIER

DU SÉQUESTRE.

Le crédit foncier, avons-nous dit, peut, selon le cas, agir sur les revenus de l'immeuble ou sur le droit de propriété. L'action sur les revenus est, certes, la plus originale ; elle constitue la procédure du séquestre.

Le décret du 28 février 1852 stipule :

« ART. 29. — En cas de retard du débiteur, la société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du Tribunal civil de première instance et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard.

« ART. 30. — Pendant la durée du séquestre, la société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais. »

On s'est demandé, pour en mieux connaître l'étendue, quelle était la véritable nature du droit de séquestre conféré au Crédit Foncier. Il ne saurait à coup sûr s'agir ici d'un séquestre ordinaire, et nous ne devons qu'à la

pauvreté de notre vocabulaire juridique l'emploi qu'a fait ici le législateur du terme « *séquestre* ». Quoi qu'en dise le savant Josseau, ce n'est pas ici regarder le fond des choses que d'essayer une excuse de l'emploi de ce mot et de remarquer : qu'il n'y a point ici de litige, que toutefois le séquestre du Crédit Foncier est, comme celui du Code civil, une sorte de dépôt à charge de conserver et de rendre, qu'il en diffère en ce qu'il ne s'applique ni à un objet mobilier ni à une chose contentieuse, et en ce qu'il a le caractère de nantissement ; que le séquestre du Code met en cause trois personnes quand celui du décret n'en intéresse que deux. Au reste, notre auteur ne s'y attarde point, et, entrant dans l'analyse, rapproche, pour presque les identifier, le séquestre du Crédit Foncier et la convention d'antichrèse.

Et en effet, le décret de 1852 fait-il autre chose que d'autoriser le Crédit Foncier, sous certaines formes de procédure, à prendre possession de l'immeuble hypothéqué pour s'en attribuer les revenus ?

Il n'y a ici aucune contestation entre la société et son emprunteur. Le jour de la signature du contrat de prêt, celui-ci reconnaît à la société le droit de mettre l'immeuble sous séquestre, d'en toucher les revenus pour le cas où il viendrait à ne pas payer les annuités. N'est-ce point là, nous dit-on, le contrat que le Code civil définit à l'article 2083, alinéa 2 : « Le créancier n'acquiert par ce contrat (d'antichrèse) que la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble à la charge de les

imputer annuellement sur les intérêts s'il lui en est dû, et ensuite sur le capital de sa créance » ?

Et, fort de l'analogie, Josseau conclut que « ce sont surtout des principes posés par le Code civil en matière d'antichrèse qu'il faut appliquer, en cas de silence du législateur, au séquestre particulier créé par le décret ».

Si nous comprenons bien Josseau, l'antichrèse est stipulée par avance pour le cas où l'emprunteur ne satisferait pas à ses engagements. Ce contrat accessoire de garantie est contenu dans le contrat principal de prêt; le Crédit Foncier lui donnera son effet si l'emprunteur cesse de le payer et si cette garantie lui paraît utile et suffisante.

Toutefois, cette opinion qui voit dans le séquestre une véritable antichrèse légale devrait conduire à en exiger la transcription conformément à l'article 2 de la loi du 23 mars 1855. Or, jamais à notre connaissance personne n'a soutenu que l'ordonnance de séquestre devait être transcrite. Et nous ne dénierons pas que si le séquestre devait bien être identifié à l'antichrèse, il n'y ait une lacune dans la loi de 1855. Mais encore ne pourrait-on pas soutenir que l'inscription de l'hypothèque du Crédit Foncier, inscription qui n'est pas sujette à présomption, est suffisante à prévenir les tiers du danger qu'ils peuvent courir. De faire savoir que le Crédit Foncier a prêté des fonds sur l'immeuble, ne suffit-il pas pour avertir implicitement les tiers du bénéfice légal que le prêteur a pu, ou pourra, un jour, réclamer.

Mais, l'on peut se demander si cette méthode, qui consiste à rechercher à quoi ressemble un droit, est bien juridique. Ne vaut-il pas mieux savoir ce qu'il est en lui-même? Et comment trouver mieux ce qu'est véritablement le droit de séquestre qu'en le « *situant* » dans le décret qui le prévoit, qu'en voyant comment le législateur a été conduit à l'imaginer?

C'est en Allemagne qu'il a trouvé le mobile de son institution; les sociétés de crédit foncier y jouissaient depuis longtemps de ce bénéfice. Et d'ailleurs, l'esprit même de l'institution de ces sociétés devait fatalement conduire à cette voie spéciale, et, pour ainsi dire, provisoire, d'exécution.

Le crédit à la terre ne peut être qu'un long crédit; le sol est lent à donner la rémunération des capitaux qu'il absorbe. Le propriétaire foncier n'emprunte à court terme que contraint et forcé, cela est périlleux pour lui; et les bailleurs de fonds sont rares qui peuvent immobiliser pour longtemps de gros capitaux. Que s'est proposé le législateur? De mettre à la portée du propriétaire foncier les capitaux qu'il n'a pas afin de faciliter la mise en valeur du sol, ou, d'une façon générale, son utilisation. La mobilisation du crédit foncier, la création de lettres de gage a mis immédiatement à la disposition du sol toutes les ressources qu'il pouvait souhaiter; mais si la société, intermédiaire entre les capitalistes anonymes et *interchangeables*, s'il m'est permis de ce dire, gros capitaliste elle-même, et douée

de pérennité, peut faire le prêt à long terme, elle doit, plus encore que tout autre prêteur, en avoir la garantie.

Sans doute le Crédit Foncier la trouve dans la valeur même du gage, de la terre elle-même. Créancier hypothécaire, il a, comme tel, la faculté de saisir l'immeuble. Mais, de recourir à cette mesure, n'était-ce point quelquefois aller, d'une certaine manière, à l'encontre de l'esprit même de l'institution ? Si la saisie s'impose, lorsqu'il y a péril en la demeure, risque pour la société de ne pas recouvrer sa créance si elle prolonge son crédit, cette mesure peut être beaucoup trop rigoureuse et inutile dans certaines espèces, lorsque l'emprunteur n'est coupable que d'un simple retard. D'ailleurs, la société qui a trouvé un bon placement n'a nul intérêt à le voir prendre fin plus tôt qu'il n'a été convenu ; comme l'emprunteur, elle a tout avantage à voir le contrat s'exécuter intégralement.

Ainsi, à côté de la saisie il y a place pour une voie d'exécution moins dure qui, assurant le service exact des annuités, au lieu d'aboutir au remboursement intégral du capital prêté, permet la prolongation du crédit, procure l'exécution du contrat et ne le brise pas ; nous sommes conduits à la procédure du séquestre.

Une autre considération tirée encore de l'intérêt du Crédit Foncier vient s'ajouter à celles que nous venons de voir. Il n'est pas toujours possible de réaliser avantageusement un immeuble par la voie de la saisie. Pour le

Crédit Foncier qui peut voir subitement toute une contrée ruinée où ses prêts sont abondants, la chose peut devenir des plus périlleuses. Un cataclysme s'abat sur une région ; le petit propriétaire qui a déjà hypothéqué sa terre ne peut plus trouver de crédit ; il ne peut supporter la crise ; s'il travaille ce ne pourra plus être que pour payer avec beaucoup de peine les intérêts dus à son prêteur ; il abandonnera la propriété, ne cultivera plus que le petit jardin qui le fera vivre. Que servirait au Crédit Foncier de saisir ? S'il trouve acquéreur, ce ne sera qu'à vil prix, peut-être même ne trouvera-t-il pas. Dans ce dernier cas, il deviendra fatalement propriétaire de l'immeuble pour le montant de la mise à prix, et dans l'autre il aura toute chance de le devenir aussi, devant pousser les enchères jusqu'au chiffre de sa créance pour ne pas perdre sur le prêt qu'il a consenti. Il fallait trouver un moyen d'éviter à la société l'achat des immeubles, ses gages, en lui permettant toutefois de recouvrer ses créances. Ici encore on était conduit à imaginer le droit de séquestre.

La procédure de séquestre, disions-nous plus haut, procure l'exécution du contrat intervenu entre le Crédit Foncier et l'emprunteur. Et, en effet, considérons bien la nature de ce prêt à long terme. Dans l'économie du prix ordinaire sur hypothèque, le revenu de l'immeuble doit payer les intérêts, le fonds lui-même doit rembourser le capital si l'emprunteur n'y parvient pas au

moyen d'autres ressources ; cela est tellement vrai que l'inscription d'hypothèque ne conserve au rang du capital que des intérêts très restreints (C. civ., art. 2151). Le prêt à long terme avec amortissement a, au contraire, pour but — et c'est pour pratiquer celui-ci que les sociétés de Crédit foncier ont été instituées — de permettre au revenu seul de payer à la fois le capital et les intérêts. Ce principe est consacré par le Crédit Foncier de France à l'article 56 de ses statuts : « Dans aucun cas l'annuité au service de laquelle l'emprunteur s'engage ne peut être supérieur au revenu total de la propriété. »

Cette idée essentielle qui préside à la rédaction de l'acte de prêt, à savoir que le revenu doit payer la dette, conduit naturellement à cette autre idée que le prêteur doit pouvoir, au cas où l'emprunteur ne satisfait pas à ses engagements, s'emparer du revenu. L'exposé des motifs du projet de 1850 dit clairement : « Le débiteur ne peut garder le revenu et s'abstenir de payer l'annuité. » Voit-on qu'il puisse être rien de plus légitime que de demander compte à l'emprunteur des profits qu'il doit aux capitaux prêtés ?

La mise sous séquestre répond admirablement au vœu de la loi qui souhaite le minimum d'expropriations et à l'intérêt de la société pour qui les remboursements anticipés peuvent être la cause de pertes d'intérêts.

Si donc les droits que le Crédit Foncier acquiert sur l'immeuble mis pour lui sous séquestre peuvent être légitimement rapprochés de l'antichrèse, il résulte très

nettement de l'esprit de la loi que *c'est essentiellement une voie d'exécution* qu'elle a entendu instituer.

A quelle conception hétéroclite conduirait cette idée d'un contrat accessoire de garantie stipulé par avance et qui ne recevrait son exécution que par la volonté immédiate d'une seule des parties. Il est bien légitime, et c'était d'ailleurs nécessaire, le décret étant resté muet sur cette question, de rechercher quels droits pouvaient être ceux de la société sur l'immeuble séquestré ; mais il est faux de conclure après qu'on a constaté certaines analogies entre eux et l'antichrèse, que le droit de séquestre est un droit d'antichrèse. Le droit de séquestre a été donné au Crédit Foncier comme une voie d'exécution ; ce n'est pas un contrat qui se réalise, c'est une exécution qui se poursuit, qui se prolonge et se renouvelle sans cesse, pourrait-on dire, en considérant qu'à chaque encaissement la société, si elle procède comme pourrait le faire un antichrésiste, le fait, à la différence de ce dernier, en dépit de tout consentement exprès du débiteur.

Le séquestre est, à proprement parler, l'expropriation, au profit du Crédit Foncier, du droit d'administration appartenant au débiteur ; la société est mise aux lieu et place du propriétaire. Et au surplus, l'histoire nous renseigne sur le sens de la loi. Le premier projet du décret permettait aux sociétés d'insérer une clause dans le contrat de prêt réservant le séquestre. Mais le législateur de 1852 a transformé cette antichrèse simpli-

fiée, résultant de la convention, en une procédure d'exécution organisée par la loi qui se suffit à elle-même.

Enfin, si certaines erreurs du législateur empêchent de conclure solidement avec un seul argument de ce genre, ici du moins nous pouvons remarquer utilement que le chapitre II, titre IV du décret de 1852, où se trouve réglé le droit de séquestre, est intitulé : « Des droits et moyens d'exécution de la société contre les emprunteurs. »

Si l'exercice du séquestre a donné lieu à quelques difficultés d'espèces, les tribunaux se sont rarement prononcés sur sa nature juridique. L'un d'eux pourtant semble l'avoir fort justement démêlée. Le tribunal de Caen, le 3 novembre 1885 (*Le Droit*, 10 décembre 1885), statuant sur la possibilité qu'on voulait dénier au Crédit Foncier de renoncer au séquestre, s'exprimait ainsi : « Attendu que c'est le décret de 1852, c'est-à-dire la loi même, qui confère au Crédit Foncier un droit de séquestre qui lui permet de se faire envoyer en possession des biens hypothéqués ;

« Que ce droit, qui n'est proprement *ni conventionnel ni judiciaire*, mais *plutôt légal*, etc...

« Que ce *privilège exorbitant* constitue un droit *sui generis* participant moins du séquestre proprement dit que de l'antichrèse dont les principes lui sont applicables ;

« Qu'il suit de là que le Crédit Foncier qui exerce son droit *non en sollicitant mais en réclamant en justice l'envoi en possession des biens hypothéqués*, peut également ou ne pas user de ce droit ou y renoncer, etc... »

C'est bien là, ce nous semble, la consécration de notre thèse.

La procédure de la mise sous séquestre est très clairement exposée par l'article 29 du décret que nous avons cité au début de ce chapitre : Une simple mise en demeure du débiteur en retard suivie d'une requête au président du tribunal à fin d'ordonnance autorisant la mise sous séquestre, ce sont les deux seuls actes de la procédure.

Il faut de toute nécessité une sommation. L'article 29 exige une mise en demeure, et la seule échéance du terme ne suffirait pas malgré la convention. Ceci vient confirmer ce que nous disions, à savoir que nous sommes en présence d'une procédure d'exécution. Nous trouvons en effet dans l'exigence de cette sommation la même idée qui a proscrit dans notre droit la clause de voie parée.

L'ordonnance obtenue, la société peut prendre possession des immeubles hypothéqués ; il lui est seulement interdit de le faire avant l'expiration des quinze jours qui suivent la mise en demeure. L'emprunteur est dépossédé vis-à-vis de la société de l'administration de

l'immeuble hypothéqué par la signification de l'ordonnance. Cette signification n'est pas prescrite par le décret, mais sa nécessité ne peut faire de doute : *Idem est non esse et non significari*.

Si l'immeuble est loué ou affermé, le Crédit Foncier devra notifier l'ordonnance au locataire ou au fermier en faisant opposition aux paiements de loyers ou de fermages. Point n'est besoin ici des autres formalités de la saisie-arrêt. Les auteurs s'appuient en général sur un argument d'analogie tiré de l'article 685 du Code de procédure civile, qui, dans l'hypothèse toute voisine des poursuites de saisie immobilière, décide qu'un simple acte d'opposition vaut saisie-arrêt.

Cet argument nous semble mauvais ; un examen du fond des choses nous donne la vraie raison de cette disposition de la loi. Si la société n'a pas à remplir les autres formalités de la saisie-arrêt, c'est parce qu'en réalité ce n'en est point une qu'elle pratique. Le Crédit Foncier ne dit pas au locataire : « Vous êtes le débiteur de mon débiteur, et je viens faire opposition entre vos mains. » Non, il lui dit : « J'ai sur l'immeuble que vous avez loué un droit réel en vertu duquel les fruits civils de cet immeuble m'appartiennent. Je viens vous prévenir que votre créancier ce n'est plus le propriétaire, c'est moi. » En d'autres termes, le Crédit Foncier fait ce que ferait à sa place un acquéreur ou celui à qui le bailleur aurait cédé sa créance contre le locataire, il signifie son droit. Il n'y a donc point à parler ici de saisie-arrêt.

Et de là nous concluons qu'une simple notification de l'ordonnance ne contenant pas opposition au paiement suffit pour empêcher le locataire de se libérer valablement entre les mains du propriétaire.

Nous retrouvons ici la question de savoir quels sont les droits du Crédit Foncier sur l'immeuble séquestré. Comme nous l'avons dit, le décret de 1852 est resté muet sur ce point. Il a entendu mettre à la disposition du Crédit Foncier une voie d'exécution spéciale lui permettant d'exproprier momentanément le droit d'administration. L'immeuble reste la propriété du débiteur ; la société n'est que l'administrateur du bien d'autrui, mais elle encaisse les revenus pour son propre compte. Il faut ici recourir au droit commun, aux articles du Code civil qui règlent la situation de l'administrateur du bien d'autrui, c'est-à-dire aux articles 1428 et suivants, qui, de l'avis général, posent les règles de la matière.

Le Crédit Foncier doit jouir en bon père de famille ; il doit conserver et entretenir l'immeuble, faire les réparations utiles, sauf à en retenir le coût sur les revenus, acquitter les contributions ; il doit conserver la substance, ne pas changer le mode de jouissance ; il peut enfin jouir lui-même de l'immeuble ou le louer, à condition de ne pas le faire pour plus de neuf ans, comme tout administrateur.

Pour l'acquisition des fruits, un auteur a voulu distinguer les diverses espèces de fruits, et, épilogueant sur l'article 30 du décret qui stipule que « pendant la durée

du séquestre la société *perçoit* le montant des revenus ou récoltes », a prétendu que le Crédit Foncier avait seulement droit aux fruits *naturels* détachés du sol pendant le séquestre, et aux fruits civils calculés seulement pour la durée de celui-ci (1).

C'est Josseau qui nous semble ici encore dans la vérité en remarquant que, dans l'esprit du contrat de prêt, les revenus sont, avant tout, affectés au paiement des annuités ; que d'ailleurs, le séquestre n'a pas d'autre effet que de mettre le Crédit Foncier au lieu et place du débiteur pour l'administration de l'immeuble. Le bon administrateur que doit être le Crédit Foncier n'est-il pas tenu de réaliser tous les fruits existants ou de percevoir tous les revenus qui pourraient être dus quelle qu'ait été l'époque de la récolte ou de l'échéance ? Nous le pensons bien, mais nous rencontrons ici une règle rigoureuse d'interprétation qui veut une application restrictive de l'article 30 du décret, et, avec Josseau, nous nous refuserons à étendre le privilège du Crédit Foncier ; il doit porter seulement sur les fruits perçus ou sur les revenus échus durant le séquestre.

On s'est demandé encore ce qu'il fallait entendre par l'article 30 qui autorise la société à toucher les revenus « nonobstant toute opposition ou saisie ». Josseau donne à ce texte un sens absolu et refuse aux tiers toute saisie même immobilière.

(1) Girault, *Les privilèges du Crédit foncier*, n° 121.

Si le droit de séquestre du Crédit Foncier nous était apparu comme un droit d'antichrèse, nous en appliquerions les règles. La saisie immobilière ne pourrait être permise aux créanciers hypothécaires inscrits postérieurement à la mise sous séquestre non plus qu'aux créanciers chirographaires, mais la saisie ne pourrait être interdite aux créanciers hypothécaires antérieurs (1). C'est là l'opinion de Josseau. Nous ne saurions l'accep-

(1) Après bien des controverses, c'est la solution qui semble devoir être celle de la jurisprudence.

Signalons sur ce point un jugement du tribunal de la Seine n'ayant pas encore eu les honneurs des grands recueils, du 12 mars 1907, qui a bien nettement posé les règles de la matière. Il s'exprime en ces termes : « Attendu que le droit de jouissance du créancier antichrésiste n'est opposable qu'aux tiers dont les droits sont postérieurs à la transcription de son contrat d'antichrèse ; que les créanciers privilégiés ou hypothécaires inscrits sur l'immeuble antichrèse avant l'accomplissement de cette formalité peuvent le faire saisir et vendre comme bon leur semble et comme si l'antichrèse n'existait pas ; que l'antichrésiste ne peut, par aucun moyen, paralyser leur droit de les faire vendre en pleine propriété ;... qu'il y aurait une contradiction manifeste à lui reconnaître le droit de revendiquer la jouissance de l'immeuble au préjudice de l'adjudicataire alors qu'il n'a pu en empêcher l'expropriation ; que l'adjudication poursuivie à la requête d'un créancier hypothécaire antérieur à la transcription de l'antichrèse, fait tomber tous les droits de l'antichrésiste sans qu'il y ait lieu de distinguer si l'adjudication a eu lieu sur saisie ou sur conversion de saisie.

« Attendu au surplus que si l'antichrésiste pouvait opposer son droit à l'adjudicataire, le gage hypothécaire des créanciers antérieurement inscrits subirait un affaiblissement par suite de la diminution de valeur vénale de l'immeuble hypothéqué à leur profit »

Ajoutons que la transcription du contrat d'antichrèse ne suffit pas à elle seule pour le rendre opposable aux créanciers postérieurs ; il ne peut avoir de valeur qu'autant que le créancier qui en bénéficie a été mis en possession. Cette mise en possession est exigée par l'article 2071 du Code civil ; elle était le seul mode de publicité de l'antichrèse sous l'empire du Code civil ; le nouveau mode de

ter dans notre système. La mise sous séquestre du Crédit Foncier a eu pour objet de faire passer entre ses mains l'administration de l'immeuble ; nous ne voyons pas qu'il en puisse résulter aucun obstacle pour l'exercice du droit de saisie des autres créanciers quels qu'ils soient. Que se passe-t-il donc au cas de saisie immobilière ? Elle ne saurait mettre fin au séquestre du Crédit Foncier. Sa transcription devrait immobiliser les loyers au profit des créanciers hypothécaires, dira-t-on ; mais le Crédit Foncier ne doit-il pas être désintéressé avant eux tous et avant le règlement de l'ordre ? Dès lors, quel empêchement à lui attribuer les loyers au fur et à mesure de leur échéance ?

Du reste, à serrer le texte de plus près, on doit, à notre avis, lui donner un tout autre sens. Relisons l'article 30... « La société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, *le montant des revenus ou des récoltes*. » Il n'est point ici question de l'immeuble même, mais des revenus ou récoltes. Il est donc bien plus raisonnable d'entendre le texte en ce sens qu'aucune opposition ou saisie n'est possible *sur les revenus*. Au surplus, M Chegaray, rapporteur à l'Assemblée législative, s'exprimait ainsi : « Le séquestre ne léserait pas les tiers

publicité résultant de la transcription exigée par l'article 2 de la loi de 1855 n'exclut pas le premier.

En ce sens : Laurent (t. XXVIII, n° 541) ; Troplong (*Nantissement*, n°s 513 et 516) ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes (*Nantissements, privilèges et hypothèques*, 3^e éd., t. I, n° 478 p. 169 et n° 203). — Cf. Trib. Seine, 9 juin 1910, *Gaz. Trib.*, 22 juin 1910 et la note.

créanciers qui ont toujours le droit de provoquer la vente de l'immeuble. »

Des difficultés se sont présentées relativement aux loyers touchés d'avance par l'emprunteur. Quels sont les droits du Crédit Foncier séquestre en face d'un locataire qui aurait payé ses loyers d'avance aux mains du propriétaire, avant l'ordonnance de séquestre ? En fait les contrats de prêt prohibent toute perception de ce genre ; mais ils ne sauraient être opposables au tiers, aux locataires de l'immeuble spécialement.

En droit, il a été jugé que le locataire s'acquittant ainsi aurait mal payé.

« Le privilège, s'il ne s'exerce qu'à partir du jour où le séquestre a commencé, a son principe et sa cause génératrice dans le contrat de prêt et dans l'affectation hypothécaire qui en a été la conséquence. Le droit de la société à la perception exclusive des fruits, bien que suspendu jusqu'au séquestre, remonte donc au jour même où son droit hypothécaire est devenu efficace à l'égard des tiers par l'inscription qui l'a manifesté. Il a été acquis dès ce jour. Il prime par conséquent celui des locataires qui ont obtenu des quittances anticipées de loyers, bien que ces quittances aient été consenties avant l'avènement du séquestre, si d'ailleurs elles sont postérieures à l'inscription prise en vertu du contrat de prêt. A moins qu'il ne s'agisse de loyers payés par anticipation conformément à l'usage, pour une courte période, le débiteur n'a pu, par de semblables quitan-

ces, enlever au Crédit Foncier un droit qui lui était attribué à l'avance par la disposition de la loi et qui était attaché à son titre. Le système contraire aurait pour effet de favoriser la fraude, de détruire ou de paralyser des droits antérieurs au profit des droits postérieurs en date et de rendre illusoire la garantie assurée à la société de crédit foncier par le décret du 28 février 1852. Nul n'étant censé ignorer la loi, les locataires qui ont acquitté les loyers non échus doivent s'imputer de ne pas s'être renseignés, avant de faire ces paiements, sur la situation hypothécaire des propriétaires ; ils subissent l'inconséquence de leur imprévoyance. »

C'est ainsi que s'exprimait un jugement du tribunal de Nice du 11 août 1890 dont la Cour d'Aix, le 2 mars 1891, a adopté les motifs (D. 1893. II. 146).

Le jugement ne faisait qu'adapter à notre matière une doctrine qu'Aubry et Rau appliquent, en matière de saisie immobilière, pour soutenir que les quittances anticipées ne sont pas opposables aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits pour les fractions de loyers échus depuis la transcription de la saisie (1).

L'immeuble, avons-nous dit plus haut, reste la propriété du débiteur ; c'est « à ses frais et risques », dit l'article 29, que se fait l'envoi en possession de la société. Signalons à ce sujet un jugement intéressant du tribunal de la Seine statuant au sujet de détournement de

(1) Aubry et Rau, *Droit civil*, 4^e éd., t. III, p. 432 et les références en note.

loyers commis par la concierge d'un immeuble dont le Crédit Foncier était séquestre. Le propriétaire avait assigné celui-ci en paiement de la somme détournée. Le détournement s'était produit le jour même de la prise de possession de l'immeuble par le Crédit Foncier. Le tribunal, après avoir déclaré qu'aux termes du décret de 1852 le séquestre ne saurait être considéré comme civilement responsable du préposé du propriétaire, disait que l'action de celui-ci ne saurait reposer que sur l'article 1382 du Code civil, et le déboutait, faute par lui de n'avoir prouvé aucune faute de la part du Crédit Foncier (1). Le jugement disait : « Attendu que la dame B. (concierge) ayant pris la fuite le jour même où elle avait perçu les loyers, on ne peut relever la moindre négligence à la charge du Crédit Foncier. » Ce qui tendrait à prouver, le jugement faisant état du départ de la concierge le jour du terme, et non pas de ce que ce jour était celui de la prise de possession par le Crédit Foncier, que le tribunal aurait jugé dans le même sens si cette société avait été dès longtemps en possession, à défaut d'une faute très précise de sa part.

Le séquestre prend fin par l'acquittement de la dette ou par la volonté du Crédit Foncier. Il pourrait aussi prendre fin au cas d'abus de jouissance par lui de l'immeuble séquestré. Le débiteur, à notre avis, serait en

(1) Trib. Seine, 7 juin 1907, *Gaz. Trib.*, 13 juillet 1907.

effet en droit d'invoquer l'article 2082 du Code civil sur l'abus de jouissance du gage.

Ni la vente, ni l'expropriation, ni la mort du débiteur divisant la dette ne mettent fin au séquestre. Et l'on a dit que dans ce dernier cas comme en matière de gage et d'antichrèse, le gage est indivisible (1). Ce langage n'est pas exact dans notre système. La solution n'est pas douteuse, mais nous la justifions autrement. La division de la dette ne peut retirer l'administration de l'immeuble des mains du Crédit Foncier qui l'a exproprié.

Dalloz affirme que l'adjudication volontaire ou sur poursuites de saisie engagées par un autre créancier que le Crédit Foncier met fin au séquestre, et à plus forte raison à son établissement, parce que l'acquéreur est tenu de rembourser le prêt ou de s'engager à payer les annuités futures (2). Cette solution est bien certaine si l'acquéreur exécute son obligation ou remplit son engagement ; mais, dans le cas contraire, pourquoi le séquestre ne pourrait-il pas être établi s'il ne l'est pas encore, ou cesserait-il de fonctionner s'il l'est déjà ? Nous pouvons citer en ce sens une décision du tribunal de la Seine du 28 juin 1872 (*Gaz. Trib.*, 18 juillet 1872). Le tribunal a reconnu la validité de mise sous séquestre à défaut de paiement des annuités par l'acquéreur, qui, au lieu de se conformer aux dispositions du décret de 1852, avait consigné son prix.

(1) D. J. G., V^o *Sociétés de crédit foncier*, n^o 186.

(2), *Ibid.*, n^o 185.

CHAPITRE II

L'EXPROPRIATION FORCÉE PAR LE CRÉDIT FONCIER

Il est des cas où le Crédit Foncier ne saurait se contenter du séquestre. Le droit commun lui donne, comme à tout créancier, le droit de saisie. Nous ne redirons pas ici, pour les avoir indiquées d'une façon générale au début de cette étude, les raisons qui fondent les exceptions au droit commun consacrées ici encore en matière de saisie immobilière, par le décret-loi de 1852. Grâce à ses dispositions, le Crédit Foncier a la possibilité, toutes diligences faites, de réaliser son gage en deux mois et demi, alors que sans aucune espèce d'incident, tous zèles mis en œuvre, le créancier de droit commun ne saurait parvenir au même résultat en moins de trois mois et demi, ce qui ne s'est bien certainement jamais réalisé.

Ce droit d'exception n'a pas été sans soulever bien des critiques et des craintes. On y a vu, lors de son apparition, la menace d'expropriations trop fréquentes et de rigueurs excessives. Les faits, commandés par le contrôle de l'Etat sur le Crédit Foncier et surtout par l'intérêt même de cette société qui a tout avantage à déplacer ses fonds le moins souvent possible est venu ruiner l'inquiétude dont Dalloz s'était fait l'écho (1).

(1) En fait, le Crédit foncier ne poursuit l'expropriation que lors-

Nous nous proposons d'étudier ici les formes de la saisie du Crédit Foncier qui, en elles-mêmes, constituent un privilège. Nous bornerons là notre étude ; nous en excluons l'examen du recouvrement effectif de sa créance par le Crédit Foncier. Nous avons dit qu'il n'était pas assujetti aux délais de l'ordre ; sans ce dernier privilège, la procédure rapide de saisie n'avait plus aucune efficacité véritable. Remarquons de ce point de vue qu'en dehors de toutes autres considérations d'intérêt public, la loi ne pouvait autoriser le Crédit Foncier à prêter autrement que sur première hypothèque. On n'imagine pas en effet le Crédit Foncier, second créancier inscrit, payé avant l'ordre, c'est-à-dire désintéressé avant le bénéficiaire de la première hypothèque. Pour pouvoir assurer au Crédit Foncier le recouvrement rapide de son prêt, il fallait nécessairement le contraindre à n'être jamais garanti que par une première hypothèque.

Nous disions tout à l'heure que le droit commun donne au Crédit Foncier comme à tout créancier le droit de saisie ; nous devons noter que ce droit même a été étendu par le décret.

L'article 1188 du Code civil prononce la déchéance du terme pour le créancier hypothécaire qui, de son fait, ou, plus exactement, par sa faute, a diminué la sûreté octroyée par lui à son débiteur ; le droit de saisie

que trois annuités au moins sont demeurées impayées. Les poursuites sont du reste presque toujours suspendues lorsque le débiteur peut effectuer le paiement des annuités échues.

est ouvert immédiatement au créancier dans cette hypothèse.

Sans doute l'article 2131, au cas où la diminution de valeur du gage n'est pas imputable au débiteur, donne bien au créancier le droit de poursuivre immédiatement son remboursement ou d'obtenir un supplément d'hypothèque. Mais, en réalité, le choix que la loi semble donner au créancier n'appartient qu'au débiteur, car si celui-ci offre un complément d'hypothèque, le créancier perd le principe même de son action et ne pourra plus poursuivre son recouvrement.

L'article 32 du décret donne au Crédit Foncier le droit de saisir le jour même où son gage se trouve diminué *quelle que soit la cause de cette diminution de valeur*. Le prêt consenti au propriétaire semble n'être point fait à sa personne avec une garantie prise sur la valeur de son immeuble ; une créance personnelle avec une garantie réelle, mais bien plutôt, en quelque sorte, une ouverture de crédit faite à l'immeuble même. Sans doute une chose ne peut être le sujet d'un droit, mais seulement l'objet d'un droit ; mais encore, en matière de servitude, ne peut-on pas dire que dans le fonds dominant s'incorpore le droit à la servitude active, et dans le fonds servant l'obligation à la servitude passive ? C'est de cette manière, à notre sens, que le décret de 1852 semble incorporer dans l'immeuble hypothéqué la dette du propriétaire vis-à-vis du Crédit Foncier, et c'est par cette conception qu'il paraît avoir été conduit à la règle de l'article 32.

Avant d'exposer le système juridique du décret sur l'expropriation forcée nous devons rechercher le but visé par le législateur, préciser ce qu'il a voulu faire. Les travaux préparatoires nous renseignent et nous donnent une indication précieuse pour l'interprétation du texte. Nous ne devons jamais la perdre de vue, et, bien souvent au cours de ce chapitre, nous devons nous la rappeler. Le décret-loi de 1852 n'a pas entendu statuer d'une façon complète sur la procédure d'expropriation particulière qu'il instituait. Il a seulement voulu édicter les exceptions qui permettraient au Crédit Foncier la réalisation plus rapide de son gage. Le décret se réfère implicitement, et d'une façon tout à fait générale, au droit commun. Toutes prescriptions du droit commun, qui ne sont pas en contradiction directe avec celles qu'il comporte, doivent être respectées. C'est là l'esprit très net du décret, le seul qui puisse en inspirer une étude vraiment juridique.

Ceci dit, nous devons encore, pour une meilleure intelligence de la réforme, rappeler le plus brièvement possible la procédure de saisie immobilière réglée par notre Code. Elle comporte deux parties : la première a pour objet de mettre le bien saisi sous main de justice, et la seconde la préparation immédiate de la vente.

Un commandement doit précéder la saisie immobilière ; ce n'est qu'à défaut de paiement après trente jours au moins, mais pas plus tard que le quatre-vingt-dixième jour, que la procédure proprement dite s'engage par le

procès-verbal de saisie pour lequel le créancier doit donner un pouvoir spécial à l'huissier.

Le procès-verbal dénoncé dans la quinzaine de sa date au saisi est transcrit aux hypothèques avec sa dénonciation dans les quinze jours qui suivent cette dernière.

Désormais, l'immeuble est sous main de justice ; les fruits sont immobilisés, le saisi n'a plus l'administration de son bien que sous le contrôle du tribunal. Si même il la conserve, car la constitution d'un séquestre pouvait l'en priver tout à fait.

La préparation de la vente commence par l'établissement des charges qui seront celles de l'acquéreur éventuel : dans les vingt jours de la transcription du procès-verbal de saisie, dépôt du cahier des charges. Dans la huitaine, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu du tribunal, sommation est faite au saisi de prendre communication du cahier de charges et d'assister à sa publication.

Pareille sommation est faite aux créanciers inscrits, aux femmes des saisis, des précédents propriétaires, aux subrogés tuteurs des mineurs et interdits, aux mineurs devenus majeurs, avec toutes autres déclarations que l'on sait.

Dans la huitaine, copie est notifiée au procureur de la République ; et dans la huitaine du dernier de ces exploits mention des sommations est faite en marge de la transcription de la saisie. On est convenu de dire que les créanciers hypothécaires sont désormais parties à

l'instance ; nous verrons ailleurs si cette formule est bien exacte. Quoi qu'il en soit, la purge des hypothèques est faite.

Tout intéressé ayant une observation à présenter au cahier des charges tel qu'il a été rédigé par l'avoué poursuivant, ou une nullité à proposer de la procédure qui a été suivie, doit le faire trois jours au moins avant la publication du cahier des charges.

Entre le 30^e et le 40^e jour qui suivent le dépôt du cahier des charges, on en fait lecture, dit la loi, et publication à l'audience, après qu'il a été statué sur tous dires et demandes de nullités. Le jour de l'adjudication est fixé entre le 30^e et le 60^e jour qui suivent.

40 jours au plus tôt et 20 jours au plus tard avant l'adjudication, l'avoué poursuivant fait la publicité par une insertion dans un journal publié dans le département où sont situés les biens, contenant toutes les énonciations prescrites par l'article 696, et par des placards contenant les mêmes énonciations affichés dans tous les endroits fixés par la loi (art. 699).

Trois jours au moins avant l'adjudication sont reçus les dires et propositions de nullités postérieures à la publication.

Enfin, l'adjudication a lieu.

Tel est l'ensemble des formalités prescrites par le Code de procédure pour arriver, par voie de saisie, à la vente d'un immeuble. La seule énumération toute sèche de ces formalités avec l'indication des délais qui les

commandent suffit à faire imaginer les lenteurs et les complications de la procédure. Mais pour avoir une idée exacte du temps qu'exige la réalisation du gage hypothécaire, il faut ajouter à tous les délais que nous avons dit ceux qui résultent des incidents qui suspendent ou prolongent les poursuites, des appels interjetés des divers jugements qu'ils nécessitent, des remises de l'adjudication, etc.

L'esprit de la loi, c'est évidemment d'apporter au débiteur malheureux toutes les garanties possibles d'une juste expropriation. Le législateur s'est, avant tout, préoccupé de ne permettre au créancier de se faire payer qu'à condition de réserver expressément les droits du saisi et des tiers, et il a voulu aussi que l'immeuble soit vendu dans les meilleures conditions pour donner à son propriétaire dépossédé le maximum de sa valeur.

Le législateur était donc fatalement amené à intéresser à la vente de l'immeuble tous ceux qui peuvent avoir des droits sur lui ; aussi a-t-il voulu qu'on fît connaître la vente à tous les créanciers hypothécaires révélés par l'inscription ; à tous ceux, dispensés d'inscription, qui pourraient être connus du saisissant, et que pour mieux parvenir à ses fins sur ce dernier point, il a exigé dans les affiches de la vente et dans l'insertion la déclaration qui complète, en l'espèce, les formalités de la purge des hypothèques légales.

Malheureusement, la multiplication des garanties prises en faveur du saisi fournit à un débiteur peu cons-

ciencieux mille ressources pour retarder désespérément la réalisation du gage qu'il a presque toujours affecté lui même à la garantie de sa dette. Grâce aux incidents qui peuvent se greffer sur la procédure, que le saisi peut créer lui-même ou provoquer habilement, qu'il ne tient qu'à lui de prolonger par l'usage de toutes les voies de recours possibles, une procédure de saisie peut durer des mois et des années.

Le Crédit Foncier ne pouvait être à la merci de débiteurs ingénieux. Le législateur, sans aucunement sacrifier les droits de la partie expropriée, sans rien négliger pour que l'immeuble atteigne le plus haut prix, a réduit singulièrement, nous l'avons vu, la durée de l'instance. La célérité, tel est le but du législateur. Il faut réaliser l'immeuble, il faut le réaliser vite. On respectera les droits de tout le monde, mais tout ce qui dans la procédure du Code ne paraît pas absolument indispensable sera supprimé. D'ailleurs, certaines formalités pourront se transformer ou se fondre avec d'autres, chacune gardant sa raison d'être, et, par la réduction des délais, on gagnera du temps. Enfin, l'immeuble vendu, le Crédit Foncier touchera aussitôt ce qui lui est dû jusqu'à concurrence du prix de l'immeuble. Les autres créanciers ne sauraient jamais le critiquer, puisque le Crédit Foncier est le premier inscrit. Du reste, il n'est pas dispensé de se faire colloquer à l'ordre, sa colloca-tion venant en quelque sorte régulariser sa situation.

Telle est, brièvement, l'économie du décret.

Suppression du procès-verbal de saisie et de sa dénonciation ; suppression de la publication du cahier des charges, abréviation des délais ; jugements rendus en dernier ressort : tels sont, à grands traits, les moyens du décret pour atteindre son but. Il les consacre dans ses articles 33, 34, 35 et 36.

Le commandement est bien, comme en droit commun, le premier acte des poursuites : « La société fait signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'article 673 du Code de procédure civile. »

Puis, le décret supprime le procès-verbal de saisie. L'acte de prêt par la société dont copie doit être donnée en tête du commandement, contient la désignation de l'immeuble à réaliser ; le cahier des charges le contiendra encore et les affiches aussi ; le législateur a trouvé inutile le procès-verbal.

L'article 33 se suffit à lui-même. Josseau s'était demandé si le commandement ne devait pas contenir en outre les mentions exigées par l'article 673 du Code de procédure civile pour le procès-verbal de saisie. La rédaction de notre texte ne permet pas cette question. Nous pensons qu'ici le décret comporte une lacune, mais nous retrouverons dans notre seconde partie ce point intéressant.

Le commandement du Crédit Foncier ne diffère donc nullement de celui du droit commun dans la forme. Mais

il importe de noter qu'il n'occupe pas dans la procédure d'expropriation la même place qu'en droit commun ; son but est bien différent, son utilité n'est pas la même. Alors que pour les justiciables ordinaires le commandement est le préliminaire de la saisie, pour le Crédit Foncier il fait partie intégrante de cette procédure. La doctrine et la jurisprudence sont ici parfaitement d'accord ; les arrêts ont d'ailleurs tiré de là plusieurs conséquences intéressantes. Il est universellement reconnu en droit commun que l'opposition au commandement faite avant le procès-verbal de saisie ne constitue pas à elle seule un incident de saisie (1).

Dans la procédure du Crédit Foncier, au contraire, le commandement a le caractère d'exécution ; dès lors l'opposition au commandement est incontestablement incident de saisie (2). Il est jugé que du point de vue de la compétence (Bordeaux, 1^{er} mai 1888, D. 89.4.199), du point de vue des formes de la procédure à suivre (Alger, 15 juin 1895, en sous-note sous un arrêt de Bastia du 17 avril 1905, au Dalloz, 1906.2.188), les règles spéciales aux incidents de saisie sont alors rigoureusement applicables.

(1) En ce sens : Civ., 21 mars 1892, D. 92.4.605 ; Grenoble, 3 juin 1902, D. 1902.4.424 ; Cass., 24 octobre 1906, S. 1907.4.76 ; Garsonnet, *Traité théorique et pratique de procédure*, 2^e édit., t. IV, § 1509, p. 567 ; Glasson et Colmet-Daâge, *Précis th. et pr. de pr. civ.*, 2^e éd., revue par M. Tissier, t. II, p. 411.

(2) Cf. Garsonnet, *op. cit.*, 2^e éd., t. I, § 1697, p. 417 ; Glasson, *op. cit.*, t. II, p. 411 ; Cézard-Bru, *Voies d'exécution*, n^o 610 ; Josseau, *Traité de crédit foncier*, t. I, p. 447.

« Attendu, dit l'arrêt de Bastia, que lorsque le Crédit Foncier agit comme créancier poursuivant, c'est le commandement adressé au débiteur qui vaut procès-verbal de saisie et qui en tient lieu par le fait de la transcription, d'où la conséquence que l'opposition à ce commandement est bien un incident de saisie immobilière auquel doit être appliqué l'article 762 du Code de procédure, — et ici la considération de principe dégagée au début même de ce chapitre, — les dispositions du décret de 1852 devant être complétées par celles du Code de procédure civile auxquelles il n'a pas été dérogé... »

La Cour d'Agén (12 décembre 1904, D. 1906.2.33) a reconnu au Crédit Foncier le droit de poursuivre l'expropriation d'un immeuble appartenant à un failli au cours de l'union, le commandement, acte de poursuite, ayant été signifié avant celle-ci, tandis que ce droit serait refusé à un créancier hypothécaire ordinaire qui n'aurait fait, avant la formation de l'union, qu'un commandement non suivi de saisie.

Le décret a gardé le silence sur le point de savoir dans quel délai le commandement devait être suivi d'un nouvel acte de poursuite pour garder son effet. Ici les commentateurs n'ont pas hésité, s'inspirant du principe que nous avons exprimé plus haut, considérant en outre que les mêmes motifs de la loi commune se représentaient ici, à faire l'application de l'article 674 du Code de procédure civile. « Si le créancier laisse écouler plus de 90 jours entre le commandement et la saisie, il sera

tenu de le réitérer dans les formes et dans les délais prescrits par la loi. »

Comme nous l'avons dit, le procès-verbal de saisie est supprimé dans notre procédure ; la transcription du commandement au bureau des hypothèques vaut transcription de saisie immobilière ; c'est donc cette transcription qui devra intervenir dans les 90 jours du commandement pour en éviter la péremption (1).

Aucun autre délai n'est fixé pour cette formalité qui peut, dès lors, avoir lieu le jour même du commandement ou plus tard, pour peu que cela soit avant le quatre-vingt-onzième jour qui le suivra. On a prétendu que la transcription ne pouvait se faire avant la quinzaine, délai imparti par le commandement pour le paiement des annuités en retard. C'est là une erreur ; le commandement n'est pas une mise en demeure mais un acte de poursuite qui doit être transcrit, et rien dans le texte du décret n'impose un délai. Il eût été facile au législateur de parler dans un paragraphe 1^{er} du commandement, puis dans un second de dire : « à défaut du paiement dans la quinzaine... etc. ». Mais il n'en a rien fait ; il a parlé de transcription dans le paragraphe 1^{er}.

En fait, la transcription n'a pas le même effet selon qu'elle a lieu avant ou après le délai du mois à compter

(1) L'article 33 du décret est ainsi conçu : « Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, la société de Crédit foncier fera signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l'article 673 du Code de procédure civile. Ce commandement est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens. »

du commandement. L'article 62 des statuts du Crédit Foncier, auxquels adhèrent tous ses emprunteurs, stipule que le principal de la créance de la société devient exigible à défaut de paiement des annuités en retard dans le mois du commandement. Si donc la transcription a lieu avant ce délai du mois, la saisie transcrite se trouve être pratiquée seulement pour le montant des annuités demeurées impayées. Il en résulte que le débiteur peut faire suspendre les poursuites d'expropriation par le paiement au Crédit Foncier des seules annuités échues. Au contraire, si la transcription du commandement n'a lieu qu'après le mois couru de sa date, le principal de la créance du Crédit Foncier est devenu exigible, la saisie est pratiquée tant pour le montant des annuités en retard que pour le principal. Et dès lors, le Crédit Foncier est en droit d'exiger pour l'arrêt des poursuites le versement de l'intégralité de sa créance.

La transcription du commandement remplace celle, prescrite en droit commun, du procès-verbal de saisie et de sa dénonciation. Ces deux formalités produisent les mêmes effets. Le commandement tient lieu tout à la fois, vis-à-vis du débiteur, de mise en demeure, du procès-verbal de saisie, et de sa dénonciation : la transcription ne fait que de porter le commandement à la connaissance du public et de restreindre les droits du débiteur relativement aux tiers.

Et en effet, la transcription 1° opère l'immobilisation

des fruits, 2° fait perdre au débiteur la faculté d'aliéner ses immeubles hypothéqués ou de les grever d'aucun droit réel (art. 34).

Remarquons ici la grande différence qui existe entre le décret et le Code de procédure. Celui-ci défend l'aliénation par le saisi postérieurement à la transcription de saisie ; le décret va plus loin, il prohibe *toute constitution de droit réel*.

L'article 34 du décret doit se combiner avec l'article 687 du Code de procédure. Et il en résulte une curieuse conséquence pour les créanciers hypothécaires d'un débiteur qui a emprunté au Crédit Foncier. Aux termes de l'article 687, l'aliénation postérieure à la transcription est valable si l'acquéreur consigne avant le jour fixé pour l'adjudication somme suffisante pour désintéresser les créanciers inscrits et le saisissant. L'article 34 du décret comporte le même tempérament : l'aliénation postérieure à la transcription du commandement peut devenir valable de la même façon. Mais, comme le décret prohibe encore toute constitution de droit réel, il en résulte une situation différente pour deux immeubles dont l'un serait le gage du Crédit Foncier et l'autre le gage de créanciers hypothécaires quelconques. Dans le premier cas les créanciers inscrits postérieurement au Crédit Foncier pourront se voir désintéressés par le bénéficiaire d'une servitude quelconque octroyée par le débiteur postérieurement à la saisie du Crédit Foncier. Ceci ne saurait au contraire se produire au cas d'un

immeuble non grevé d'hypothèque du Crédit Foncier.

Nous devons encore décider, par application du droit commun compatible avec le texte du décret : qu'à partir de la transcription, si le séquestre n'a pas été mis ou maintenu sur les biens hypothéqués, le débiteur sera constitué séquestre judiciaire à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal (C. proc. civ., art. 681) ; que les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président (C. proc. civ., art. 681) ; que les fruits recueillis postérieurement à la transcription ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque (C. proc. civ., art. 682) (1) ; que les loyers ou fermages seront valablement arrêtés entre les mains des locataires ou fermiers par un simple acte d'opposition (C. proc. civ., art. 685) ; que le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation à l'immeuble à peine de dommages-intérêts (C. proc. civ., art. 683) ; que les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés (C. proc. civ., art. 684).

Toutes ces dispositions du Code de procédure sont

(1) Le commandement saisie ne saurait avoir seul cet effet. Il est jugé que la nullité de la saisie-brandon, nullité demandée sur le motif que cette saisie n'a pu être valablement faite après la saisie immobilière résultant du commandement fait à la requête du Crédit Foncier ne saurait être prononcée que tout autant que ce commandement a été transcrit (Cass., 23 février 1892, S. 1892.1.237, D. P. 1893.1.435).

applicables, ce sont autant de garanties dont le décret n'a certainement pas entendu priver les sociétés de crédit foncier, puisque son but a été, au contraire, d'ajouter en leur faveur aux voies ordinaires des moyens particuliers de remboursement.

La transcription du commandement fait courir le délai de six semaines dans lequel doivent être accomplies toutes les formalités préliminaires à la vente.

La première est la rédaction des clauses et conditions auxquelles seront vendus les immeubles expropriés, la rédaction du « cahier des charges ».

L'article 690 du Code de procédure civile qui ordonne le dépôt au greffe du cahier des charges dans les vingt jours de la transcription de saisie trouve ici son application. Le principe que nous avons maintes fois déjà invoqué nous conduit à cette solution. Ne l'eussions-nous pas que le décret lui-même nous renseignerait tacitement sur ce point. Il est en effet matériellement impossible de satisfaire à ses exigences sans déposer le cahier des charges avant même les vingt jours qui suivent la transcription du commandement. Celle-ci donne en effet le point de départ des 42 jours dans lesquels doivent être remplies toutes les formalités de vente. Or, la première des trois insertions légales dont nous parlerons tout à l'heure, qui doivent être publiées à dix jours d'intervalle les unes des autres, doit, nécessairement, pour rester dans les termes du décret, être publiée au plus

tard le 20^e jour qui suit la transcription du commandement. Comment donc la faire paraître, comment appeler les amateurs aux renseignements s'ils ne peuvent prendre connaissance des charges auxquelles ils devraient faire face en cas d'acquisition ? Il faut d'une absolue nécessité que l'enchère soit déposée au greffe au plus tard le jour qui précède la première insertion légale, c'est-à-dire le 19^e jour qui suit la transcription du commandement. C'est lors de ce dépôt que l'avoué fixe, d'accord avec le greffier, le jour de l'adjudication. Il la fixe à la première audience utile après la quinzaine qui suit l'achèvement des poursuites proprement dites (art. 33 du décret).

Quant à la rédaction du cahier des charges, le décret ne donne aucune indication spéciale. Le Crédit Foncier portera bien entendu à la connaissance des tiers tous les renseignements qu'il pourra posséder sur l'immeuble, à commencer par l'histoire de la procédure qui en amène la réalisation. Ceci est de son intérêt même, car le gage aura de la sorte de plus grandes chances d'une avantageuse réalisation. Le Crédit Foncier trouvera dans son acte de prêt, source de sa créance, des données précieuses sur l'immeuble à réaliser. Ces obligations notariées contiennent toujours une origine de propriété solidement établie. Le Crédit Foncier est donc mieux placé que tout autre saisissant à ce point de vue.

Une grande innovation du décret de 1852, et certai-

nement l'une de celles qu'il est le plus souhaitable de voir transporter dans notre Code de procédure, c'est la suppression de la publication du cahier des charges. Il n'y a point de place dans une procédure rapide comme celle que nous étudions pour une formalité aussi longue. Comment pourrait-on, du reste, la défendre sérieusement dans une procédure raisonnable ? De quelle utilité peut-elle bien être ? nous y reviendrons dans notre seconde partie sur la réforme de notre Code.

Le législateur de 1852 a justement pensé que la plus large publicité s'imposait pour une bonne réalisation de l'immeuble exproprié. Négligeant la publicité parfaitement illusoire qui résulte de la publication de cahier des charges, il a organisé un système d'affiches et d'insertions auquel nous arrivons maintenant.

A dire vrai, le décret était allé un peu à l'excès : il exigeait deux appositions d'affiches annonçant la vente et six insertions dans un journal légal. La loi de 1853 est venue réduire à trois le nombre des insertions, diminuant ainsi de façon considérable les frais de vente. Aux termes de cette loi, il doit être fait dans un journal de l'arrondissement des biens vendus, et à dix jours d'intervalle les uns des autres, trois insertions indiquant la société poursuivante, les noms et adresses des parties saisies et des avoués en cause, la désignation des biens à vendre, le tribunal devant lequel l'instance est poursuivie, les jour et heure auxquels la vente aura lieu à sa barre.

Josseau estime que les deux dernières insertions peuvent être sommaires. Rien n'autorise une pareille interprétation : le texte indique trois insertions identiques entre elles, la première, à ce compte, devrait donc être sommaire aussi. La pratique s'est nettement prononcée contre l'opinion de notre auteur. Ajoutons que nous regrettons d'ailleurs de ne pouvoir nous y rallier, il y a là une sérieuse économie à réaliser.

Cependant il doit être fait, à 15 jours d'intervalle, deux appositions de placards. Ceux-ci contiennent les mêmes énonciations que les insertions, seront leur reproduction intégrale.

La première apposition de placards doit être, dans la huitaine, dénoncée aux créanciers inscrits sur les biens saisis, à la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires, aux subrogés tuteurs des mineurs ou interdits ou aux mineurs devenus majeurs. Copie en sera notifiée au Procureur de la République de l'arrondissement des biens, et il sera tenu de requérir l'inscription des hypothèques légales existant du chef du débiteur exproprié sur les biens compris dans l'expropriation. C'est l'article 692 du Code de procédure civile qui fait la loi. Le saisissant doit encore se conformer à l'article 693, et dans la huitaine du dernier exploit de cette dénonciation, en faire mentionner les originaux en marge de la transcription du commandement-saisie au bureau des hypothèques.

C'est, on le voit, après la première apposition d'affi-

ches que se fait, selon notre décret, la purge des hypothèques inscrites et légales. Le décret, ayant supprimé la publication du cahier des charges, ne pouvait y faire appeler tous les tiers intéressés. Il a jugé plus simple et plus expéditif de les convoquer immédiatement à la vente.

De sorte que la première apposition d'affiches semble être ainsi ordonnée surtout pour la dénonciation qui doit en être faite. Mais, point n'était besoin d'avoir des placards affichés pour appeler les créanciers à la vente par exploit d'huissier. Le législateur a seulement voulu que les créanciers soient liés à la saisie aussitôt que possible, et encore, que la publicité se fasse sans aucun retard.

Le décret a fort bien vu que la préparation de la vente sur saisie, plus encore peut-être que celle de toute autre vente, consiste surtout dans une large publicité pour laquelle on doit chercher le maximum d'efficacité. Et c'est une excellente innovation que celle du décret de 1852 imaginant la double apposition d'affiches. A cette époque déjà ancienne, la publicité n'avait pas encore pris le développement où nous la voyons aujourd'hui : une affiche avait chance de vivre son mois sans être recouverte par une autre. Le législateur, pourtant, a justement remarqué que 100 placards auraient plus d'effet apposés en deux fois plutôt qu'en une seule. L'affiche, ne dût-elle même pas être recouverte, gagne à un renou-

vement ; c'est un fait d'expérience : la curiosité ne se porte guère que sur une affiche neuve.

Quant aux lieux où doivent se faire les appositions, le décret a réduit ses exigences : il l'exige dans l'auditoire du tribunal où se poursuit la vente ; à la mairie de la situation des biens et sur la propriété saisie au cas où l'immeuble est bâti. Nous ne retrouvons pas ici ce qu'il peut y avoir de vexatoire dans les prescriptions de notre Code de procédure. Celui-ci exige, en effet, une affiche à la porte du domicile du saisi, à la principale place de la commune où il est domicilié comme à la porte de sa mairie et du tribunal de son arrondissement. Le décret de 1832, qui veut une publicité efficace, néglige ces appositions de placards au domicile du saisi ; elles ne sauraient avoir d'autre utilité, quand ce domicile est éloigné des immeubles vendus, que de nuire au saisi, en révélant sa situation embarrassée, sans profit pour personne. Et si le saisi habite dans le voisinage de ses biens expropriés, quelle utilité spéciale de placarder à sa porte l'affiche en question ? Nous pensons en effet que la meilleure publicité pour l'immense majorité des cas, c'est celle faite dans le voisinage des biens à vendre. A moins d'une saisie portant sur des immeubles considérables que seuls un nombre très restreint de gros capitalistes peuvent acquérir, et que, pour lors, on doit tenter de rechercher dans les villes lointaines — et les insertions sommaires y suffisent — les immeubles de moyenne importance et plus encore les petits immeubles n'attirent

guère les personnes éloignées de leur emplacement.

Mais, revenons aux formalités de purge : analogues à celles suivies dans le droit commun de la saisie immobilière, elles consistent à informer les créanciers inscrits que l'immeuble, qui est leur gage, va passer sous le feu des enchères, qu'un cahier de charges a été rédigé sur lequel la vente aura lieu ; qu'ils aient donc, en conséquence, pour la sauvegarde même de leurs intérêts, à consulter ce cahier des charges pour y faire toutes observations utiles, et à surveiller les enchères. Le cahier des charges ne sera pas publié ; c'est donc pour le jour même de l'adjudication que les créanciers sont convoqués ; et c'est auparavant qu'ils auront dû consulter le cahier des charges et y faire toutes remarques qu'ils auraient jugé nécessaires.

Aussitôt faite, dans la huitaine, la première apposition de placards est dénoncée aux créanciers inscrits sur l'immeuble. On s'est demandé si le Crédit Foncier devait se soumettre à l'article 692 du Code de procédure. Le décret a en effet gardé le silence (1), et certains de prétendre qu'il aurait dû être explicite pour qu'on puisse légitimement obliger le Crédit Foncier à la purge résultant de l'article 692.

Son intérêt, d'ailleurs, n'est point là pour l'y inviter :

(1) L'article 33 dit seulement, § 4 : « La première apposition est dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre communication du cahier des charges. »

il ne peut prêter que sur première hypothèque ; il procède à la purge avant la naissance même de sa créance, la loi organise une procédure spéciale à cet effet.

Sans hésitation, dans le silence du décret, nous devons, suivant notre règle d'interprétation, recourir au droit commun, puisqu'aucune disposition du décret ne lui est contraire. Le Crédit Foncier qui exproprie n'agit pas seulement, en effet, dans son intérêt exclusif. Il n'est pas dans notre droit d'expropriation pour cause d'intérêt privé. Le saisissant, qu'il soit un simple particulier ou le Crédit Foncier, exproprie suivant l'une ou l'autre procédure, mais, de toute façon, doit rester, dans l'esprit même de la loi, le champion de l'intérêt général. C'est une très juste idée qu'il serait inique d'abandonner pour l'intérêt d'un seul, fût-ce une société de crédit foncier, que celle d'empêcher la vente d'un immeuble sans que toutes les personnes qu'il intéresse connaissent la vente et y soient appelées. C'est une garantie pour elles ; c'en est une plus appréciable encore pour la partie saisie, et nous verrons plus loin combien il serait désirable que la purge de toute hypothèque fût partie intégrante de toute procédure de vente judiciaire.

Le Crédit Foncier doit donc déclarer aux femmes du saisi, des précédents propriétaires, aux mineurs devenus majeurs, qu'ils devront, pour sauvegarder l'intégralité de leurs droits, faire inscrire leur hypothèque légale avant la transcription du jugement d'adjudication. Le Crédit Foncier devra faire pareille sommation au Pro-

cureur de la République. Et il devra encore faire mentionner en marge de la transcription du commandement la dénonciation dont nous venons de parler. De très bons auteurs : Duvergier et Dalloz (1), avaient pensé que cette mention ne devait pas se faire. En effet, disaient-ils, la mention une fois opérée, les créanciers hypothécaires sont parties au procès ; ils peuvent, dès lors, liés à l'instance, se faire subroger dans les poursuites de vente à défaut de diligence par la société. Or, disaient ces auteurs, les créanciers ne sauraient se faire subroger dans le bénéfice de ces poursuites engagées suivant une procédure spéciale. A quoi Josseau de répondre fort justement que rien n'était plus loin que cette solution de l'esprit de la loi de 1852. La procédure spéciale du décret n'est pas uniquement faite pour l'intérêt de la société. Nous le disions : la société se trouve être, comme tout autre créancier saisissant, le champion de l'intérêt général. Et ne suffit-il point, en effet, de remarquer que lorsque l'expropriation est consommée, l'adjudication prononcée, la situation reste acquise pour tous. Pourquoi, dès lors, des poursuites commencées par le Crédit Foncier, sous le bénéfice du décret, ne profiteraient-elles pas aux tiers, et pourquoi devrait-on les tenir pour nulles et non avenues ?

Mais ce qui est exact, c'est que le créancier de droit commun subrogé dans le bénéfice des poursuites com-

(1) Dalloz, *Jur. gén.*, V^e Sociétés de crédit foncier, n^o 240.

mencées par le Crédit Foncier, n'ayant pas l'intérêt primordial de cette société à une prompte solution, devra rentrer dans les termes du droit commun et reprendre les poursuites sous l'empire du Code de procédure.

Les créanciers, appelés à la vente, peuvent faire leurs dires et élever leurs contestations dans la forme normale. Ils consignent leurs dires à la suite du cahier des charges, signifient par voie de conclusions leurs contestations. Le décret, avec l'unique but de célérité, ordonne qu'il sera statué sur les contestations de pure forme comme en matière sommaire. Jamais une contestation sur la forme de la procédure ne peut être une cause de retard de l'adjudication lorsqu'elle n'est pas admise, le jugement qui intervient, en effet, pour la trancher, est rendu en dernier ressort.

Le décret exige que les dires et contestations se produisent huit jours au moins avant le jour fixé pour l'adjudication ; le Code dit seulement : « trois jours au moins... »

Quant aux nullités de fond, aux incidents soulevés sur la réalité même du droit de saisie, sur l'existence de l'hypothèque par exemple (1), elles ne sauraient échapper au double degré de juridiction. Malgré toutes les bonnes raisons qui existent pour faire diligence au profit du Crédit Foncier, le législateur n'a pas pu, pourtant, le placer au-dessus des lois.

(1) Paris, 3 février 1855, P. 1857, 751.

Une des plus intéressantes innovations du décret de 1852, c'est la possibilité de faire renvoyer la vente sur saisie devant notaire. L'article 33 du décret prévoit la faculté pour la société saisissante de demander que la vente ait lieu devant un notaire de la situation des biens saisis. La société formule sa demande par voie de requête à la chambre du conseil avant la première insertion. Le tribunal est souverain, il n'y a point d'appel possible de sa décision. Elle est signifiée au débiteur saisi qui n'a point été partie à l'instance ; l'opposition est possible de sa part dans les trois jours. Il peut aussi contester l'opportunité du renvoi devant notaire s'il est vraiment des cas où ce renvoi ne soit pas avantageux. L'expérience est là en effet pour prouver que le notaire vend mieux que l'avoué. Le notaire est sur place, il connaît la division de la fortune immobilière de la région, il sait les ressources, voire parfois les disponibilités de chacun, il est infiniment mieux placé que l'avoué pour susciter un acquéreur éventuel. La saisie, comme toute vente forcée, comme la vente de biens de mineurs demande entre toutes une avantageuse réalisation ; tous, de près comme de loin, y sont intéressés ; aussi doit-on prendre toutes les dispositions permettant d'y parvenir. Renvoyer la vente devant notaire, c'est, dans l'immense majorité du cas, à notre avis, favoriser la meilleure réalisation du bien saisi.

Le décret ne prévoit le renvoi devant notaire qu'à la requête de la société saisissante. Dalloz reconnaît à la

partie saisie le droit de le demander à défaut du saisissant (1). Si le décret garde le silence sur ce point, son esprit n'autorise-t-il pas pareille solution ? Le but, encore une fois, c'est la réalisation avantageuse de l'immeuble. L'intérêt de la partie saisie est l'évidence même ; pourquoi, dès lors, ne pourrait-elle contrôler les diligences de l'adversaire ?

Le renvoi devant notaire ne change pas, bien entendu, la nature de la vente. Il ne s'agit point d'interrompre les poursuites de saisie et de leur substituer une vente amiable devant notaire (2). L'expropriation judiciaire se poursuit, l'instance reste pendante devant le tribunal qui en garde la direction. Toutes les poursuites se font dans la même forme ; tous les incidents viennent devant le tribunal ; seul le lieu de l'adjudication change : elle se fait par le ministère d'un notaire au lieu d'être prononcée à l'audience par le tribunal.

Notons un arrêt de cassation relatif à cette hypothèse du renvoi devant notaire, touchant la rédaction du cahier des charges et la remise proportionnelle (Civ., 8 juillet 1896, S. 97.1.217). La Cour suprême, dans le silence du décret, applique les règles du droit commun régissant les formes et le tarif de la matière. Elle a décidé que la rédaction du cahier des charges appartenait au notaire et de même la remise proportionnelle. Celle ci, en effet, ne saurait être partagée entre le no-

(1) Dalloz, *J. G.*, V° *Sociétés de crédit foncier*, n° 218.

(2) Cass., 8 juillet 1896, S. 97.1.217.

taire et l'avoué qu'au cas où l'expertise était facultative et n'a pas été ordonnée ; ce qui ne saurait jamais avoir lieu en matière de saisie. Si, en fait, le cahier des charges est rédigé par l'avoué, celui-ci ne saurait, quand même, avoir droit à la remise.

M. Tissier, dans l'excellent commentaire de cet arrêt remarque la pratique constante : le cahier des charges est rédigé par l'avoué et déposé chez le notaire. Dès lors, il regrette, en doutant même de la justesse de son application à notre espèce, l'extension des articles 957, du Code de procédure civile et 14 du décret du 10 octobre 1841 qui forment le droit commun.

Le travail de l'avoué est en définitive le même, que la vente soit gardée à la barre ou renvoyée devant notaire ; et dans ce dernier cas il ne serait pas rémunéré ! Il en résulterait que l'avoué aurait un grand intérêt à faire retenir la vente par le tribunal.

N'est-ce point le cas de rappeler une des idées fondamentales du droit commun en matière de tarif : « L'économie si désirable dans les frais de justice, ne doit pas s'obtenir en laissant les soins et les efforts des officiers ministériels sans une juste rémunération. La dignité de la loi exige que leur travail soit convenablement rétribué ; l'intérêt des justiciables le veut aussi. »

Quant aux effets du jugement d'adjudication, nous n'avons rien à remarquer de spécial : la loi ne peut évidemment être différente de la loi commune. Le décret

ajoute seulement une obligation pour l'acquéreur au bénéfice du Crédit Foncier. Nous savons le but des avantages de procédure consacrés par le décret : opérer sans retard le recouvrement du prêt pour que jamais ne soit en souffrance le paiement des intérêts dus aux capitalistes prêteurs.

Le bien une fois vendu, le Crédit Foncier n'a plus qu'à recevoir le prix. Le décret l'a soustrait aux longueurs de l'ordre. Et, en effet, rien ne s'y oppose : la société ne prête jamais qu'en première ligne. Si son titre de créance n'avait pas été régulier, la partie saisie ou même un créancier inscrit n'aurait pas manqué de le discuter au cours de la saisie ; la réalisation du gage prouve surabondamment le bon droit du Crédit Foncier. Comme en tout état de cause il sera toujours le premier colloqué sur le prix, rien, en droit ni en fait, ne s'oppose à ce que l'acquéreur se libère immédiatement entre ses mains du montant de sa créance hypothécaire.

Ce décret a donc pu très justement prescrire dans son article 38, que l'acquéreur devrait, dans la huitaine de son acquisition, verser aux caisses de la société les annuités en retard. Il est ainsi paré au plus urgent. Et immédiatement après les délais de surenchère, l'acquéreur devra verser aux mêmes caisses le surplus de la créance du Crédit Foncier sur le décompte qu'il en fournira et jusqu'à due concurrence de son prix d'acquisition.

L'article 38 n'a été édicté que dans le seul intérêt du

Crédit Foncier. Celui-ci peut donc très certainement renoncer à en réclamer le bénéfice. Josseau avait très nettement exprimé cet avis et la Cour de cassation a, pas deux fois, consacré cette thèse (Cass., 8 janvier 1900, S. 1904.1.266 ; Cass., 25 juin 1901, S. 1902.1.91 ; Voir encore Paris, 7 juillet 1893, D. 94.2.23). Elle a d'ailleurs jugé que la question de savoir si le Crédit Foncier a renoncé tacitement à ce bénéfice rentre dans le domaine des juges du fait ; que ceux-ci notamment, la renonciation du Crédit Foncier n'ayant été soumise à aucune forme ou à aucun délai spécial, pouvaient la faire résulter de la correspondance des parties.

Un doute s'était élevé sur le point de savoir si l'article 38 du décret pouvait trouver son application au cas d'une vente volontaire de l'immeuble hypothéqué au Crédit Foncier. La place de cet article dans le règlement de la procédure d'expropriation semblait indiquer le contraire. Et il a fallu que la loi de 1853 vint étendre son application aux ventes volontaires. Mais, en fait, dans les ventes amiables, presque toujours le prêt du Crédit Foncier est conservé par l'acquéreur.

Nous avons dit relativement au privilège de l'article 38 que le Crédit Foncier devait de ce point de vue régulariser en quelque sorte sa situation.

Un arrêt de la Cour d'Alger (21 janvier 1892, D. 92.2.484) a bien nettement établi que le versement fait aux caisses du Crédit Foncier, en conformité de l'arti-

de 38 du décret, ne devient définitif que par la collocation du Crédit Foncier dans l'ordre ouvert sur le prix. La production devra d'ailleurs être faite dans les délais impartis par la loi.

Comme le remarque notre arrêt, cette solution ressort du texte même du décret. Il prévoit une répétition au cas où le Crédit Foncier aurait touché plus qu'il ne lui est dû. Ceci suppose un compte établi entre les créanciers inscrits; or, ce compte ne peut s'établir qu'au moyen d'un ordre, et un principe fondamental de la matière veut que les créanciers soient forclos de plein droit s'ils n'ont pas produit dans le délai légal.

Ajoutons, d'ailleurs, que c'est à la date du jugement d'adjudication qu'on doit se reporter pour établir les collocations hypothécaires en ce qui concerne tous éléments de créance autres que les intérêts échus depuis cette date. Il en est ainsi spécialement des frais d'administration pour lesquels le Crédit Foncier est colloqué sur le prix de l'immeuble qui est son gage (Cass., 8 juillet 1879, S. 81.1.61; D. 80.1.293).

Nous n'avons pas traité ici, et nous n'avons pas à le faire, nous confinant aux seules formes de la saisie, des rapports du Crédit Foncier avec les tiers. Du moins devons-nous considérer les formes dans lesquelles peuvent se résoudre les difficultés possibles du Crédit Foncier avec les tiers au cours même de la procédure qu'il poursuit,

Le Crédit Foncier peut, dès la première heure de la procédure, se trouver en face de tiers : au cas où il retrouve son gage aux mains d'un tiers inconnu de lui qui le tient de son débiteur. Il ne faut pas que ce fait retarde l'expropriation, la fraude serait trop facile. La société peut, quinze jours après la dénonciation du commandement fait au tiers détenteur, poursuivre contre lui la vente de l'immeuble. Il est, en effet, tenu hypothécairement. Le droit commun exige, trente jours après, la sommation de payer ou de délaisser ; le législateur de 1852 a réduit le délai en faveur de cette société.

Si le Crédit Foncier ne connaît le tiers détenteur qu'au cours des poursuites, il doit satisfaire à la même exigence : sommation et délai de quinzaine avant la reprise des poursuites. Du reste, ces poursuites ne sont pas fatalement l'expropriation ; le séquestre peut être demandé, il suffira dans ce dernier cas de signifier au tiers détenteur l'ordonnance qui l'autorise.

Nous savons que lorsque deux créanciers saisissent les biens de leur débiteur, un incident peut naître même au cas où l'un des deux saisirait d'autres biens que ceux compris dans la saisie antérieure de l'autre. Les deux saisies peuvent être jointes dans certains cas, et une seule poursuite se fait.

Rien de semblable en notre domaine. Le décret de 1852 n'a été institué que pour les sociétés de crédit foncier, il ne profite qu'aux immeubles qui leur sont

hypothéqués. Si donc le débiteur a grevé d'une hypothèque un autre de ses immeubles, son bénéficiaire ne saurait, le cas échéant, profiter indirectement de la procédure rapide du décret : il devra suivre sa saisie parallèlement à celle de la société, mais sous l'empire du seul droit commun. Pas de jonction possible ici, le décret de 1852 est une loi purement exceptionnelle formant à l'avantage du Crédit Foncier un véritable statut personnel.

Et le privilège va plus loin. Dans une situation contraire, au cas où le Crédit Foncier se trouve en présence d'une saisie pratiquée par un tiers sur l'immeuble qui est son gage, il peut, jusqu'au jour du dépôt du cahier des charges par le premier saisissant, se substituer à celui-ci pour poursuivre la saisie selon sa propre loi. Le décret exige seulement que la société fasse connaître au premier saisissant sa volonté expresse à cet égard « par acte d'avoué à avoué ». Postérieurement au dépôt du cahier des charges, le Crédit Foncier ne peut plus demander sa subrogation que dans les termes du droit commun, et il ne peut reprendre les poursuites que suivant la loi commune. Le seul privilège dont il jouisse alors, c'est la faculté de s'opposer à la remise de l'adjudication ; et l'article 37 prescrit que lorsque le Crédit Foncier s'oppose à la remise de l'adjudication, celle-ci ne peut être d'aucune façon différée (1). Ceci est encore

(1) Art. 37, al. 3 : « Il n'est accordé, si la société s'y oppose, aucune remise d'adjudication. »

vrai du reste lorsque la société poursuit elle-même : le Crédit Foncier fait échec à la demande de remise provenant d'un tiers en s'y opposant lui-même. Si malgré tout la remise était ordonnée par la chambre des saisies, l'article 730 du Code de procédure civile défend l'appel du jugement qui en a ainsi ordonné. La force des choses commande cette solution : si la Cour vient à statuer avant le jour fixé pour l'adjudication, son arrêt n'est-il pas, *à priori*, dépourvu de sanction ? Ne faut-il pas moins, dans ce cas, recommencer toute une publicité ? On ne peut donc ainsi gagner du temps, mais seulement augmenter les frais de vente.

Nous avons mentionné encore un grand facteur de la rapidité avec laquelle le Crédit Foncier exproprie : la suppression du droit d'appel des jugements qui interviennent sur les incidents de forme possibles. Le décret a fait une large confiance aux juges de première instance ; ils sont absolument souverains, sauf au cas, semblable-t-il, d'une demande en distraction formée par un tiers, qui, à la vérité, touche bien le fond du droit.

DEUXIÈME PARTIE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

LA PLACE DU DÉCRET DU 28 FÉVRIER 1852 DANS L'HISTOIRE DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

Comme nous l'avons vu tout au début de cette étude, le décret-loi de 1852 n'a été qu'un moyen d'organisation du Crédit Foncier. C'est pour une institution qui s'imposait qu'on fut indirectement amené à toucher à notre loi de procédure, et de manière toute exceptionnelle ; c'est un accident dans son histoire.

Moins que toute autre branche du droit, la procédure, qui règle les formes de l'exercice des droits, se voit renouvelée. A grandes lignes, la saisie immobilière, depuis qu'elle est possible, a bien peu changé ; les gros frais qu'elle entraîne n'ont rien d'actuel. « Ce n'est pas d'aujourd'hui, écrivait M. Marcel Barthe, dans un rapport lu au Sénat en 1882, que datent ces réclamations : elles sont aussi anciennes que la procédure elle-même. Quand il est question de l'élévation des frais judiciaires, il n'est personne à la mémoire de qui ne revienne la fable

de l'huître et des plaideurs dont La Fontaine avait trouvé le sujet dans les fabliaux des XII^e et XIII^e siècles. Chaque année, le garde des sceaux, dans son rapport sur la justice civile, constate le mal et en réclame le remède. Mais par une fatalité qui ne s'est jamais démentie, la question est restée aussi actuelle qu'au premier jour. »

Il faudrait pourtant que la réforme de notre Code qui s'impose trouve son jour de discussion. Ce serait déjà un progrès si certaines parties seulement de ce Code indépendantes des autres, étaient en passe de révision. La saisie immobilière pourrait être une des plus intéressantes à remanier sans retard.

C'est à de bien longs intervalles que les formes de la saisie se sont trouvées modifiées.

Le préjugé qui faisait jadis la propriété immobilière de beaucoup préférable à celle des meubles n'a pas permis, tout d'abord, la réalisation des immeubles. Puis, lorsqu'elle fut autorisée, on ne voulut pas que le débiteur fût dépossédé sans sa volonté : le créancier le mettait en demeure de vendre lui-même son bien dans un certain délai.

A l'époque de la rédaction des coutumes la vente forcée est bien permise, et des précautions sont prises pour éviter une réalisation trop facile : une publicité est organisée. Mais l'adjudication purge toutes charges pesant sur l'immeuble, si bien que pour obtenir ce résultat on masque souvent les ventes volontaires sous les apparences de ventes judiciaires.

La saisie immobilière n'est plus réglée de nouveau que par « l'édit des criées » de 1551 restée en vigueur jusqu'au droit intermédiaire sans avoir pu assurer d'ailleurs l'unité de législation. L'ordonnance présentait une économie des plus compliquées que nous n'avons pas à décrire et contre laquelle vint brutalement réagir le droit intermédiaire.

Nous ne ferons que mentionner la loi du 9 messidor an III sur l'application de laquelle on a pour le moins des doutes. Celle du 11 brumaire de l'an VII vint réduire au strict minimum les formes de ce qu'elle appelle « l'expropriation forcée » : commandement de payer à trente jours, appositions d'affiches valant saisie, procès-verbaux d'apposition et signification dans les cinq jours au saisi et aux créanciers inscrits ; puis vingt jours au moins et un mois au plus, ensuite, se faisait l'adjudication. La loi ne disait rien des incidents.

Elle ne devait pas être de bien longue durée, n'étant point passée dans le Code de 1806. Voulant, à juste titre, mieux garantir la partie saisie, le Code revint à une procédure longue et compliquée. Nous en souffrons encore aujourd'hui, puisque la loi de 1841 sous l'empire de laquelle nous vivons actuellement n'a su abréger que de moitié les lenteurs du Code.

Nous avons dit à quelle occasion le décret-loi de 1852, dans une espèce très spéciale, a renoué « l'expropriation forcée ». Le législateur considérait bien, d'un certain point de vue, ce décret comme une expérience susceptible d'amener plus tard une réforme générale.

CHAPITRE PREMIER

L'ORGANISATION D'UNE PROCÉDURE DE SÉQUESTRE EST-ELLE POSSIBLE ?

Nous avons vu les motifs de cette institution. A côté de la voie brutale de recouvrement qui est l'expropriation forcée, il y a place pour une mesure plus élémentaire qui assurera le paiement du Crédit Foncier tout en conservant au débiteur la propriété de son immeuble.

Cette procédure assure au Crédit Foncier qui a fait un prêt amortissable, dont les annuités ne dépassent jamais le revenu de l'immeuble, le recouvrement certain de sa créance. Elle ne saurait par là même nuire aux autres créanciers hypothécaires, puisque le Crédit Foncier, premier créancier inscrit, se trouve petit à petit, et à coup sûr, désintéressé ; le gage commencé se trouve libéré d'autant.

Mais qu'advierait-il si la procédure de séquestre se trouvait être non plus un privilège du Crédit Foncier, mais une procédure à la portée de tous les créanciers ? Remarquons tout d'abord qu'il ne saurait être obligatoire ; dans bien des cas, en effet, il ne présenterait aucun intérêt pour son bénéficiaire, car enfin si le séquestre paraît devoir être toujours avantageux pour le débi-

teur, les droits du créancier sont tout aussi respectables, et nous ne voyons point de raison pour lui imposer une procédure qui constituerait alors un véritable privilège pour le débiteur.

Le moindre intérêt qu'un créancier puisse avoir à la mise sous séquestre du bien de son débiteur, c'est celui de toucher annuellement les intérêts de sa créance, le principal étant garanti par l'immeuble lui-même. Cela suppose un créancier qui consent à l'immobilisation de la somme qui lui est due en raison même de la garantie qui lui est assurée. N'est-ce point là le créancier hypothécaire dont la créance n'est point encore exigible ? Le créancier hypothécaire dont la créance est exigible pourra vouloir en recouvrer le montant sans retard ; de même cette autre catégorie de créanciers hypothécaires qui n'ont point recherché la garantie que la loi leur accorde les bénéficiaires d'hypothèque légale et d'hypothèque judiciaire. Et nous ne voyons pas que le créancier chirographaire puisse vouloir, d'une façon générale, profiter d'une mise sous séquestre ; il n'a point de raison pour tenir à l'immobilisation de son capital ; il ne demande au contraire, la plupart du temps, qu'à le recouvrer le plus tôt possible.

La procédure de séquestre ne saurait donc être obligatoire, elle ne peut avoir son utilité que pour un créancier hypothécaire. Or si elle a pour lui son utilité incontestable, dans tous les cas est-elle sûrement possible ?

Quand le Crédit Foncier en use, elle satisfait, nous l'avons vu, tous les intérêts en cause ; en serait-il de même si nous mettions cette procédure aux mains de tout créancier ?

Nous sommes là en présence d'une question d'espèces. La mise sous séquestre pourra satisfaire tout le monde, ou, au contraire, léser quelques-uns. Pour contenter tous les intéressés, le séquestre doit faire face à toutes les charges de l'immeuble. Négligeons tous les frais d'administration proprement dits en y comprenant les contributions foncières ; avant que les revenus de l'immeuble puissent payer un centime sur sa dette hypothécaire, il lui faut encore en servir les intérêts échus. S'ils n'y peuvent suffire, certains créanciers pourront, sinon s'opposer à la mise sous séquestre, du moins y mettre fin par la saisie de l'immeuble. Nous disons « pourront » parce que certaines considérations les retiendront peut-être ; que leur servirait de saisir si, venant en dernière ligne, ils prévoient ne pas venir en ordre utile sur le prix que l'immeuble est susceptible d'atteindre, ou encore si l'époque est mauvaise pour une réalisation ? Ils pourront préférer alors de temporiser.

Si, au contraire, le créancier qui a séquestré l'immeuble, comptable de ses revenus à la fois vis-à-vis du débiteur et des autres créanciers hypothécaires, fait à ceux-ci le service des intérêts qui leur sont dus, le séquestre est possible puisqu'il ne lèse personne. Il com-

mencera à devenir avantageux quand les revenus de l'immeuble seront supérieurs à toutes ses charges. Alors le surplus s'appliquera aux intérêts arriérés et au principal des créances hypothécaires exigibles. Dans cette hypothèse, nous trouvons en faveur de notre procédure le grand argument qu'on fit valoir pour elle en 1852 : le débiteur évite l'expropriation ; le contrat qui le lie à son créancier peut recevoir son exécution intégrale pour le plus grand avantage des deux parties, et, au cas où le terme de ce contrat est arrivé, le prêteur a l'assurance de rentrer dans ses fonds à plus ou moins longue échéance sans que les tiers puissent avoir à se plaindre.

Nous voyons, quant à nous, un intérêt certain à l'introduction dans notre droit commun d'une procédure de mise sous séquestre analogue à celle dont bénéficie le Crédit Foncier.

Passons maintenant à la question de procédure. Le décret de 1852 exige une mise en demeure du débiteur ; puis, si elle demeure sans effet, le Crédit Foncier présente requête au président du tribunal qui ordonne le séquestre. La signification de l'ordonnance au débiteur fait passer l'administration de l'immeuble de ses mains dans celles du Crédit Foncier. Au cas où l'immeuble est loué ou affermé, la signification de l'ordonnance au locataire ou au fermier s'impose.

La simplicité de cette procédure est bien faite pour

nous séduire. Nous ne croyons pas toutefois qu'elle puisse être adoptée sans modification.

Et en effet, si les tiers peuvent faire confiance au Crédit Foncier séquestre dont la comptabilité présente toutes garanties, en serait-il de même pour tout autre créancier séquestre ? Il nous semble nécessaire que le séquestre soit un auxiliaire de justice sur lequel pèse le contrôle efficace d'un tribunal. Son intervention sera sans doute une nouvelle charge privilégiée sur l'immeuble, mais ne se trouve-t-elle point donner en échange une précieuse sécurité ?

Nous trouverions, d'ailleurs, fort utile que dès la première heure les autres créanciers hypothécaires soient prévenus de la mise sous séquestre demandée par l'un d'eux. Pour éviter des frais, ne pourrait-on ordonner qu'ils soient avisés par simple lettre recommandée de l'ordonnance du président ? Ils seraient ainsi mis en relations avec le séquestre nommé duquel ils recevront les intérêts de leur créance et la part qui leur serait imputable sur les intérêts arriérés, car, si nous imaginons la procédure de séquestre comme une procédure d'exécution, si nous y voyons une exécution moins dure que la saisie, mais, avant tout, une exécution, nous ne dénions pas cependant qu'elle soit encore, pour le créancier, une mesure conservatoire. Par le séquestre, le créancier voit son contrat se poursuivre et s'exécuter jusqu'au bout. Et nous n'entendons point parler ici du seul créancier qui sollicite le séquestre : tous les créan-

ciers inscrits en bénéficient de même manière que lui.

Le séquestre c'est l'expropriation au profit d'un créancier du droit d'administration qui appartient au débiteur. La bonne administration de l'immeuble veut qu'après avoir payé les intérêts annuels, les revenus soient ensuite appliqués aux intérêts échus et non payés, ensuite au principal des dettes devenues exigibles.

Nous ne croyons pas qu'il soit possible de payer dans l'ordre de leurs inscriptions les créanciers auxquels sont dus des intérêts arriérés ou dont la créance est échue. Tant que l'immeuble reste le gage commun, l'effet de l'hypothèque n'est pas acquis. Ce sera seulement le jour de l'adjudication que le jeu de l'hypothèque aura joué, que son effet sera reporté sur le prix. Mais auparavant l'administration devrait désintéresser également tous les créanciers. Et c'est alors une véritable contribution qui s'ouvrira chaque année pour eux ; une répartition équitable à laquelle il faudra procéder. Ce sera la seconde partie de la mission du séquestre.

Quant à la première, l'administration de l'immeuble proprement dite, nous nous retrouvons en présence de cette question résolue à propos du Crédit Foncier des pouvoirs du séquestre, de la nature de son droit. Nous ne pourrions répéter ici que ce que nous avons déjà exposé à propos du Crédit Foncier : nous sommes en présence d'une procédure d'exécution qui consiste à exproprier le débiteur de son droit d'administration. Par le séquestre nous faisons passer dans les mains du

séquestre l'administration de l'immeuble ; c'est dire assez clairement que les droits du séquestre sont ceux d'un administrateur du bien d'autrui.

Nous retrouvons sur ce sujet bien des questions de détail qui, toutes, seront résolues par l'application rigoureuse du principe que nous venons d'énoncer. Nous avons examiné à propos du Crédit Foncier son droit sur les fruits récoltés avant la mise sous séquestre et non encore réalisés et sur les fruits civils échus pendant le même temps et non perçus. Nous avons vu que l'esprit de la loi ne pouvait donner une solution douteuse, mais nous avons cru devoir adopter la solution contraire inspirée par un principe d'interprétation impératif. Nous avons vu la mauvaise rédaction du décret ; il va sans dire que dans le projet de réforme que nous proposons, nous voudrions voir consacrer le principe qui est certainement celui des auteurs du décret.

Si notre Code admet jamais une procédure de mise sous séquestre, il ne se trouvera pas le premier à réaliser la réforme.

Il y aurait place ici à une intéressante étude de droit comparé qui sort de notre domaine et que nous ne pouvons que signaler en passant.

CHAPITRE II

LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.

SECTION I. — Procédure sans incident.

Le dernier projet de réforme de notre saisie immobilière comporte les titres 14 et 15 du projet de loi portant révision du Code de procédure civile présenté par M. Sarrien, garde des sceaux, ministre de la justice, déposé sur le bureau de la Chambre des députés le 25 octobre 1898 (1). Et ce projet, sans que, d'ailleurs, l'exposé des motifs y fasse jamais allusion, s'inspire très nettement de la procédure inaugurée en 1852. Nous nous en servons comme d'un fil conducteur pour examiner les réformes souhaitables en notre matière.

§ 1. — Une réforme du fond du droit.

Mais parlons tout d'abord, car c'est ici sa place, d'une réforme qui ne s'y trouve point et que nous voudrions voir apporter à notre droit.

Nous nous sommes expliqué plus haut (2) sur l'ar-

(1) *Journ. off.*, 17, 18 et 19 novembre 1898. *Doc. parl.*, annexe n° 261.

(2) Cf. p. 28.

ticle 32 du décret de 1852 permettant l'expropriation par le Crédit Foncier de l'immeuble qui est son gage au cas de sa détérioration matérielle quelle qu'en soit la cause, pourvu qu'elle compromette la sûreté du gage. Il est vrai de dire que toute hypothèque n'a pas pour cause un crédit ouvert à la propriété foncière ; il suffirait de nous citer l'hypothèque judiciaire pour combattre une affirmation contraire. Mais encore, l'immense majorité des hypothèques étant conventionnelles, ne peut-on pas penser que le crédit personnel appuyé sur une garantie hypothécaire gagnerait très généralement si le principe de l'article 32 devenait un principe de droit commun ? Et pour le bénéficiaire d'une hypothèque judiciaire ; et surtout pour le plus intéressant peut-être des créanciers hypothécaires : celui qui bénéficie d'une hypothèque légale, qui ni l'un ni l'autre n'ont choisi leur garantie, ne pourrait-on pas lui donner plus de force par cette réforme ?

§ 2. — De la saisie des biens situés dans
deux arrondissements.

Une autre réforme, proposée celle-ci par le projet Sarrien, a trait à la saisie des immeubles appartenant à un même débiteur et situés dans différents arrondissements. L'hypothèse est actuellement régie par les articles 2210 et suivants du Code civil et par la loi du 14 novembre 1808. Il faut, en toute logique, incorpo-

rer au Code de procédure le texte qui règle cette matière. Notre projet veut de plus renverser nos principes actuels.

Le Code de 1806 a été rédigé sur ce point avec la seule préoccupation de ménager le crédit du débiteur malheureux. La saisie n'est autorisée que par fractions, si l'on peut ainsi dire. C'est seulement au cas où la certitude est par avance acquise de l'insuffisance des biens situés dans un arrondissement pour dédommager le créancier impayé, que celui-ci peut simultanément mettre en vente les immeubles de l'arrondissement voisin. Et s'il est juste et logique d'obliger le créancier hypothécaire qui a choisi lui-même des garanties à réaliser préalablement à tout autre l'immeuble hypothéqué (C. 2209) c'est bien encore le souci que nous indiquions qui a fait permettre au débiteur de renoncer au bénéfice de la loi en demandant, lorsque des immeubles d'un arrondissement sont saisis, que ceux faisant partie de la même exploitation et situés dans l'arrondissement voisin soient vendus en même temps (C. 2211).

Il se trouve là une faute : il est permis à un créancier dont le débiteur possède *tous* ses immeubles dans un seul arrondissement de les saisir *tous simultanément*, alors que ce fait fortuit de la dispersion des immeubles — dont l'ensemble est peut-être beaucoup moindre que dans l'autre cas — dans différents arrondissements le prive de ce même droit ! Le projet Sarrien supprimerait cette inégalité : le créancier pourra saisir tous les im-

meubles du débiteur simultanément où qu'ils se trouvent. Et le projet, soucieux de l'économie des frais de justice, supprime toute procédure préalable ; il ménage seulement avec un égal souci des garanties auxquelles a droit le débiteur malheureux, la possibilité pour lui, au cas où la valeur de l'ensemble de ses biens est de beaucoup supérieure au chiffre de la créance, de demander en justice le cantonnement de la saisie aux immeubles qu'il désigne ; il le fera par voie de référé avant la transcription du commandement.

Et le projet laisse fort justement subsister la règle de l'article 2209 du Code civil. Il maintient aussi la nécessité de ne poursuivre devant un tribunal que la saisie des biens situés dans son ressort : de procéder autrement « n'amènerait pas d'économies appréciables », dit l'exposé des motifs, et obligerait en tous cas à méconnaître les règles de notre régime hypothécaire et « les conséquences attachées à sa territorialité, à sa publicité, etc., et les droits des créanciers inscrits dans chaque arrondissement ».

§ 3. — Les principes généraux.

Nous savons les idées fondamentales de la législation de la saisie ; l'économie générale des réformes que nous pouvons défendre ne saurait procéder de principes différents de ceux de nos textes actuels. La saisie immobilière, moyen pour le créancier de transformer

en argent l'immeuble de son débiteur, doit, en assurant l'exercice d'un droit, respecter tous les droits qui s'attachent à cet immeuble. Et c'est dans le respect de ces droits, en liant à la procédure tous les intéressés que le créancier saisissant verra la plus avantageuse réalisation de son gage pour le plus grand profit du débiteur saisi.

Mais si, dans une certaine mesure, le saisissant paraît le champion de l'intérêt général, chaque partie n'en a pas moins un intérêt bien distinct : le saisi peut espérer le retour à une meilleure fortune, il peut souhaiter de gagner du temps ; c'est au pis-aller qu'il favorise une avantageuse réalisation de son immeuble. Ce fait, au contraire, sera le principal souci des créanciers hypothécaires. Quant au saisissant lui-même, il ne souhaite rien plus en général, qu'une rapide réalisation.

Les données du problème sont donc des plus complexes.

Nous avons vu qu'en 1806, par réaction contre la loi de brumaire an VII, on semble avoir un peu trop multiplié les garanties du saisi comme des tiers. La loi souhaitable devrait maintenir, certes, ces garanties très légitimes tout en donnant une juste satisfaction au désir du saisissant de rentrer le plus tôt possible dans ses fonds. La loi de 1841 est insuffisante.

Le projet Sarrien vise manifestement à l'abréviation de la procédure. Nous le suivrons dans cette voie et avec lui nous rechercherons soigneusement si, dans le détail

de la procédure, il ne serait pas possible de supprimer quelques-unes de ces exigences de la loi actuelle qui, prises isolément, ne paraissent pas bien grosses de conséquences, mais dont le nombre rend si coûteuse la saisie immobilière.

§ 4. — La mise sous main de justice des biens saisis.

D'une façon générale, la première partie d'une procédure de saisie a pour but la mise sous main de justice de l'objet saisi, alors que dans la seconde on en prépare la vente. Nous avons exposé comment on a réduit considérablement pour le Crédit Foncier la première partie de la saisie immobilière. L'essentiel n'est pas en effet de multiplier les avertissements au débiteur en formes plus ou moins coûteuses, mais bien plutôt, cet avertissement une fois donné avec la fixation d'un délai raisonnable pendant lequel l'intéressé pourra chercher des fonds pour éviter l'expropriation qui le menace, de préparer utilement l'adjudication de l'immeuble saisi.

Avertir le débiteur de la mesure qui va être prise contre lui s'il ne paie sa dette dans un certain délai ; mettre l'immeuble sous main de justice ; porter ce fait à la connaissance de tous les ayants droit sur l'immeuble ; par une efficace publicité appeler les tiers à l'adjudication, telle est la marche nécessaire de notre procédure.

Le Code édicte des formalités de luxe pour l'avertis-

sement du débiteur. Nous avons déjà exposé (1) combien se trouvent inutiles ces deux actes : le procès-verbal de saisie et sa dénonciation. On a proposé de donner à la partie saisie un simple avertissement après l'accomplissement de la formalité de saisie. Cet avertissement, moins dispendieux qu'un exploit d'huissier, est-il même utile ? Nous ne le pensons pas et le trouvons très suffisamment exprimé dans un commandement qui annoncerait sa transcription à défaut de paiement dans un délai qu'il fixerait. Le projet Sarrien supprime le procès-verbal de saisie et sa dénonciation. Le commandement n'est plus le préliminaire, mais le premier acte des poursuites, sa transcription vaut saisie : nous trouvons ici l'extension directe du décret de 1852.

Mais, le créancier du droit commun n'a pas, a-t-on dit, un besoin de rapidité comparable à celui du Crédit Foncier, aussi notre projet comporte un délai plus long que le décret pour la mise sous main de justice. C'est seulement trente jours après le commandement que le saisissant pourra demander sa transcription. Celle-ci pourra être opérée à compter du 31^e jour, mais il n'y a point là d'obligation pour le saisissant. Le Code de 1807 ne permet d'établir le procès-verbal de saisie que trente jours après le commandement et il exige seulement que sa transcription soit opérée dans les 90 jours de sa date, car on ne peut laisser peser éternellement

(1) V. p. 34.

sur le débiteur cette menace d'expropriation ; son intérêt se rencontre avec l'intérêt général. Le projet Sarrien maintient intégralement le délai du Code : le commandement devra être transcrit entre le 31^e et le 121^e jour de sa date.

Nous ne voyons pas, quant à nous, de bien bonnes raisons pour le maintien de ce long délai. Nous savons bien qu'il est imparté dans l'intérêt du débiteur, car le créancier est absolument maître de requérir la transcription aussitôt les trente jours écoulés ; que, d'autre part, le débiteur qui désintéresse le saisissant peut exiger contre paiement la remise de l'original du commandement ; de sorte qu'il ne s'attache pas un bien grand intérêt à cette prescription de la loi.

Nous nous sommes promis de revenir sur l'inutilité du procès-verbal de saisie. Et en effet, qu'ordonne le Code actuel ? L'huissier se transporte sur les lieux des biens saisis, établit leur désignation, déclare les saisir, et dresse procès-verbal du tout. Dans la quinzaine le procès-verbal doit être dénoncé à la partie saisie. Les effets qu'on peut prétendre rattacher à cette formalité ne se produisent que du jour où le procès-verbal est transcrit avec sa dénonciation au bureau des hypothèques. Dès lors, s'il suffit que la saisie soit portée à la connaissance des tiers pour avoir effet, si la seule utilité du procès verbal est d'établir le fait de la saisie pour en informer le tiers, quel besoin de recou-

rir à cet acte spécial ? Ne suffit-il pas de prescrire que la transcription au bureau des hypothèques du commandement, dans lequel il serait spécifié qu'à défaut de paiement l'immeuble serait vendu aux enchères publiques, aurait les mêmes effets ?

Or, nous n'apercevons pas d'autre utilité du procès-verbal de saisie que celle d'être l'acte destiné à la transcription. Notre législation actuelle veut bien encore que le cahier des charges reproduire la désignation de l'immeuble à vendre telle qu'elle est contenue au procès-verbal de saisie, mais une telle disposition s'impose-t-elle ? Nous ne le voyons pas.

Sans doute il est indispensable qu'au début même des poursuites les immeubles qu'on entend exproprier soient clairement désignés ; mais quel obstacle voit-on à faire établir cette désignation par l'huissier qui l'insérera dans son commandement ? Qu'on n'objecte pas une difficulté pratique possible pour le cas où les biens saisis ne se trouvent point au lieu du domicile de la partie saisie ? Nous verrions très bien un exploit en deux parties émanant de deux huissiers à la fois. La première établie par l'huissier de la situation de l'immeuble dirait : « A telle date je me suis transporté à tel endroit et j'ai établi comme il suit la désignation d'un immeuble appartenant à M. X . . » Suivraient l'extrait de la matrice cadastrale ; le visa du maire de la commune et une mention d'enregistrement. La seconde partie, qui, pour ordre, devrait être établie dans les trois jours, ne serait

autre que le commandement délivré au saisi par un huissier de son domicile avec la déclaration qu'à défaut de paiement de ses causes dans le mois, la transcription de cet exploit au bureau des hypothèques vaudrait transcription de saisie immobilière de l'immeuble dont la désignation précède, suivrait encore le visa du maire du domicile du saisi et une mention d'enregistrement. L'enregistrement bien entendu ne percevrait qu'un seul droit.

Nous avons signalé au passage la lacune que comporte le décret de 1852 relativement aux énonciations du commandement-saisie du Crédit Foncier. Elles ne diffèrent en rien de celles d'un commandement ordinaire. Nous ne saurions demander pareille chose pour une réforme du Code. Le commandement-saisie doit contenir les énonciations utiles qui sont placées aujourd'hui dans le procès-verbal de saisie : il doit être transcrit, par conséquent livré à la publicité, il le faut donc susceptible de renseigner les tiers. A cet effet devra être indiqué le tribunal devant lequel sera poursuivie la saisie et le nom de l'avoué constitué. D'ailleurs, notre législation veut encore, devant la gravité de la mesure d'exécution qu'est une saisie d'immeubles, que l'huissier soit habilité par un pouvoir spécial. Nous n'apercevons pas de raison suffisante pour abroger cette disposition de la loi, et ce pouvoir devra — dans notre système — se trouver compris dans le commandement.

§ 5. — La préparation de la vente.

L'immeuble mis sous main de justice par la transcription, la préparation de la vente commence immédiatement. Tous les intéressés et les tiers vont être appelés à l'adjudication. Il faut leur dire d'abord dans quelles conditions elle aura lieu, et c'est la rédaction préalable du cahier des charges. Le projet Sarrien abrège le délai fixé par notre Code pour le dépôt au greffe du cahier des charges. Aucune réforme n'avait été faite sur ce point par le décret de 1852 qui, dans son silence, s'en référait implicitement au droit commun. Ce serait dans la quinzaine de la transcription, et non plus dans les vingt jours (C. proc. civ., art. 690) que ce dépôt devrait être effectué. Cette réforme ne nous paraît pas critiquable ; il est très possible à l'avoué poursuivant de se contenter du délai réduit de quinzaine (1).

Nous avons exposé plus haut la garantie qui résulte pour la partie saisie de l'appel à la vente de tous ceux qui peuvent avoir un droit réel sur l'immeuble exproprié. La procédure de saisie comporte la purge des hypothèques inscrites et des hypothèques légales ; elle comporte encore la purge de l'action résolutoire qui

(1) Seuls MM. les conservateurs des hypothèques parisiens regretteraient une telle loi ; il leur faudrait augmenter leur personnel pour délivrer en temps utile les états d'inscription, éviter ainsi les responsabilités qui les menacent et qui pourraient attirer l'attention sur l'énormité de leur privilège.

serait aux mains d'un précédent vendeur. Il est toutefois une double lacune de notre Code actuel que comblerait le projet Sarrien. On ne peut actuellement, sans qu'il en paraisse une bonne raison, purger l'action résolutoire qui appartiendrait à un co-échangiste, non plus que la folle enchère que voudraient poursuivre le précédent propriétaire ou ses créanciers. Le projet Sarrien permettrait d'appeler tous ces intéressés à la vente et de mettre aux enchères un immeuble absolument net de toutes charges, une propriété à l'abri de toutes menaces. Il le ferait d'une manière très simple.

Comme la loi de 1852 l'a fait la première, la loi nouvelle supprimerait la publication du cahier des charges. Comment saurait-on marquer assez l'inutilité de cette formalité de notre Code ? La publication ne peut avoir lieu qu'après qu'il a été statué sur les nullités de procédure proposées ou sur les observations que la rédaction de ce cahier des charges a pu provoquer. De l'heure où la publication du cahier des charges est faite, il est impossible pour personne d'y provoquer aucun changement. Les intéressés doivent donc, en définitive, prendre connaissance du cahier des charges avant sa publication pour que la lecture qu'ils en font puisse présenter une utilité. La pratique a, d'ailleurs, dès longtemps supprimé le fait de cette publication : à l'audience fixée pour cette formalité, en l'absence d'incident, jugement est rendu donnant acte de la publication, mais jamais, en fait, un mot n'est lu de ce document, lecture vaine qui

ne manquerait pas d'être faite dans une salle déserte, où, pour une fois, l'on verrait des magistrats somnoler.

Mais si la publication du cahier des charges et le jugement qui en donne acte avec tous les frais qu'il entraîne est en fait et en droit absolument inutile, l'intervention du tribunal est cependant de toute nécessité quand des observations sont faites, quand des incidents naissent. Le projet Sarrien la ménage ainsi : les sommations à fin de purge indiquent les jour et heure d'une audience éventuelle où il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés : c'est la porte ouverte aux incidents. Ces sommations devront se faire, comme actuellement, dans la huitaine du dépôt du cahier des charges.

Pour la purge de l'action résolutoire du coéchangiste et de la folle enchère dont nous parlions tout à l'heure, les sommations à faire au vendeur ou au coéchangiste, pour le cas où ils seraient parmi les créanciers inscrits, porteront qu'à défaut de mentionner à la suite du cahier des charges trois jours au moins avant l'audience éventuelle dont nous avons parlé, la demande en résolution de vente ou la poursuite en folle enchère, ils seront déchus, à l'égard de l'adjudicataire, de leur droit d'exercer ces actions. Et l'article suivant ajoute : « La même déchéance sera encourue, en ce qui concerne la folle enchère, par les créanciers inscrits ou non, qui, ayant le droit de l'exercer, ne la poursuivraient pas et ne la feraient pas mentionner au cahier des charges dans le même délai. »

Pour ce qui est de la purge des hypothèques légales et de la sommation au Procureur de la République, le projet Sarrien, auquel nous nous rallierons sur ce point encore, propose à juste titre une réforme susceptible de mettre d'accord le fait et le droit. Notre Code de procédure dans son article 692, fait une obligation au Procureur de la République de l'arrondissement de la situation des biens de requérir l'inscription des hypothèques légales existant du chef du saisi sur les biens compris dans la saisie. Notre projet supprime cette *obligation* dépourvue en fait de toute sanction, et il ne donne au Procureur que la *faculté* de requérir ces inscriptions. Il précise d'ailleurs une hypothèse dans laquelle le Procureur devra user de cette faculté, lui donnant toute facilité pour cela. « S'il y a un mineur en tutelle ou un interdit sans subrogé tuteur, l'avoué du poursuivant en fait déclaration sans frais, avec indication des noms et domiciles du tuteur et du mineur, au Procureur de la République qui lui donne récépissé de cette déclaration et qui informe le Procureur de la République du domicile du mineur ou de l'interdit. »

Par les sommations, tous les créanciers hypothécaires sont prévenus de la vente ; ils pourront la surveiller, il ne tiendra qu'à eux de pousser les enchères au chiffre qu'ils jugeront convenable, la purge se trouvera de la sorte acquise.

Nous supprimerions, quant à nous, la mention faite en marge de la saisie au bureau des hypothèques des

sommations à fin de purge. Nous sommes ici en face de cette question des droits des créanciers inscrits dans la procédure de saisie. Elle se trouve très clairement exposé dans le *Précis de procédure* de M. Glasson (2^e édition, mise au courant par M. Tissier, t. II, n^{os} 1324, 1355, 1367). Une réforme sérieuse ne permettrait pas de laisser subsister l'étrange anomalie qui ressort des articles 687 et 693. Elle est bien connue : antérieurement à la mention ordonnée par l'article 693 le seul consentement du saisissant suffit pour la mainlevée de la saisie. Au contraire, une aliénation faite par le saisi postérieurement à la transcription ne serait validée que par la consignation des deniers de l'acquéreur des sommes suffisantes pour désintéresser tous les créanciers inscrits et le saisissant.

La mention des sommations au bureau des hypothèques n'a d'autre effet que de lier entièrement à la procédure les créanciers inscrits ; la saisie ne pourra plus désormais être rayée qu'avec leur consentement.

Il y a là une législation bien extraordinaire. Notre Code intéresse bien les créanciers aux poursuites, mais il leur donne des droits de plus en plus étendus à mesure qu'elles s'avancent. Il est souhaitable que les droits des créanciers soient plus nettement définis ; qu'il soit bien clairement dit : les créanciers sont parties aux poursuites, ils le sont dès la première heure, ils ont un droit acquis dans la saisie dès le moment où elle est pratiquée. Alors la formalité de la mention des som-

mations perdant tout son intérêt ne pourra être que supprimée.

§ 6. — La publicité.

Nous en arrivons maintenant à la préparation immédiate de la vente : elle n'est autre chose que la publicité qui doit l'accompagner. Aucun incident ne s'est produit — c'est notre hypothèse, — rien ne s'oppose à la vente. Le projet Sarrien permettrait de la réaliser dans un assez bref délai : la publicité qui peut commencer en fait dès le lendemain du jour fixé pour l'audience éventuelle doit se faire trente jours au plus tôt et vingt jours au plus tard avant l'adjudication. Insertion légale et placards, tels sont les modes de publicité.

Il faut appeler le plus de monde possible à la vente. Le réformateur devra s'ingénier à rendre la publicité aussi efficace que possible. Nous croyons qu'une réforme qui consacrerait le projet en question atteindrait toute la souplesse désirable : le président du tribunal aurait un pouvoir discrétionnaire sur l'étendue de cette publicité ; le magistrat aurait donc la possibilité de proportionner à tous les cas la publicité légale. Notre législation actuelle permet bien de l'étendre par des insertions sommaires dans les journaux, mais elle impose toujours un minimum de publicité légale ruineux pour les petites saisies. Et si l'on considère que le créancier d'une somme minime a plus besoin que tout autre de recouvrer sa créance ; et que le débiteur, qui a peut-être engagé tout

son bien avec le tout petit immeuble saisi, a un intérêt primordial à sa plus parfaite réalisation, on apercevra tout l'intérêt d'une réforme permettant de réduire une insertion légale interminable et inutile dont le coût élevé viendra en déduction du prix de vente. La réforme proposée n'est, en fin de compte, que l'extension de la loi du 23 octobre 1884 qu'elle incorpore, en passant, au Code de procédure refondu. Cette loi fixant arbitrairement à 2.000 francs le chiffre d'adjudication qui donne droit à la réduction possible de l'insertion légale, et au tarif réduit se trouve insuffisante. Pourquoi ne pas avoir, dès cette époque, été jusqu'au bout de l'idée qui s'était dégagée ?

Par ailleurs, il semble juste d'abandonner relativement aux lieux d'apposition des placards, tout ce qui, dans notre Code, a plutôt un caractère vexatoire et humiliant qu'une utilité véritable. Nous suivrons le décret du 28 février 1852 en supprimant toute apposition au lieu du seul domicile du saisi.

Comme nous venons de le voir, le décret de 1852 ne semble pas avoir inspiré les auteurs du projet Sarrien, pour l'organisation de la publicité. La triple insertion légale est effectivement une source de frais qui menace d'être trop abondante. L'insertion légale, celle qui comporte toutes les énonciations contenues dans les affiches apposées aux murs, n'a pas plus d'efficacité, n'incite pas plus ses lecteurs à se renseigner, n'amène pas plus d'amateurs à la vente que ne le fait une insertion

de quelques mots imprimés en gros caractères à la bonne place d'une feuille répandue ou d'un journal spécial. Ici, de quoi s'agit il en fin de compte, sinon d'une question de *réclame* ? Il faut profiter des progrès de la réclame moderne, en faire bénéficier le débiteur malheureux. Sans vouloir proposer l'affiche lumineuse ou l'homme-sandwich, on peut néanmoins souhaiter de voir payer dix annonces au lieu d'une seule avec la somme que coûte l'insertion légale. Et l'excellente prescription de l'intervalle de dix jours exigé entre chaque insertion par le décret de 1852, assure une publicité renouvelée sans cesse jusqu'au jour de l'adjudication. Le pouvoir discrétionnaire du président permettrait d'atteindre facilement ce même résultat du renouvellement de la publicité. Car c'est bien la publicité de la presse la plus utile ; on ne lit plus guère les affiches des murs.

Nous verrions de sérieux avantages à l'adaptation au droit commun du système de la double apposition d'affiches du décret de 1852. On objecte bien qu'elle est dispendieuse. Oui, sans doute, mais elle ne l'est pas suffisamment à notre sens pour faire rejeter le système qui assurerait une plus grande publicité et plus de rapidité dans les poursuites.

Et en effet, s'il est impossible — puisqu'il faut ménager l'incident — de publier dès la transcription du commandement le jour de l'adjudication ; du moins on pourrait par une première série d'affiches, avertir le

public que prochainement sera probablement vendu tel immeuble sur telle mise à prix ; que la saisie est poursuivie devant tel tribunal qui statuera à l'audience éventuelle de tel jour sur tous incidents possibles.

Il est bien probable que les personnes arrêtées par ces premières affiches chercheraient à savoir la date de l'adjudication. Si elles ne rencontrent pas un des placards de la seconde série — ceux qu'on affichera postérieurement à l'audience éventuelle, — elles sauront au moins demander cette date au greffe du tribunal de la saisie ; elles sauraient encore qu'elles doivent faire diligence pour se renseigner, car les premiers placards diraient : qu'à défaut d'incidents, la vente aura lieu dans la troisième semaine qui suivra celle de l'audience éventuelle. La publicité s'étant faite plus tôt de la sorte, commencée au lendemain de la transcription du commandement, il serait possible d'en restreindre la durée postérieurement à l'audience éventuelle.

§ 7. — Le renvoi devant notaire.

Nous voici arrivés à l'adjudication. Nous ne voyons guère sur ce point qu'une grande réforme souhaitable. Le projet Sarrien la propose suivant ici la voie tracée par le décret de 1852. « Le tribunal, sur la demande du créancier saisissant, peut renvoyer l'adjudication devant un ou plusieurs notaires qu'il désigne, s'il estime que la vente sur les lieux pourra être plus avantageuse

en raison de la valeur peu considérable, du morcellement, ou de la situation des immeubles. » Nous touchons ici une grande et utile réforme des ventes judiciaires. En dépit du long usage, le bon sens voudrait que le tribunal soit l'endroit où l'on juge et non celui où l'on vend. Et ce n'est au fond qu'un pur sophisme de prétendre mieux sauvegarder l'intérêt des incapables en gardant les adjudications à la barre. Si tant est qu'un semblant de vérité soit là, du moins ce scrupule n'a-t-il plus raison d'être quand il s'agit de majeurs.

Qu'il nous soit permis ici une petite digression. Reportons-nous aux autres ventes judiciaires, et signalons cette déplorable jurisprudence qui va jusqu'à refuser satisfaction aux parties majeures maîtresses de leurs droits et qui sont d'accord pour faire renvoyer la vente devant notaire. Nous mentionnerons à cet égard un arrêt de la Cour de Paris qui nous semble topique (11 mars 1910, *Gaz. Trib.*, 1910, t. II. 412), confirmant un jugement du tribunal de Châlons-sur-Marne. Il s'agissait d'une vente sur acceptation bénéficiaire ; les héritiers et l'exécuteur testamentaire demandaient le renvoi devant notaire pour la vente des biens tant mobiliers qu'immobiliers ; ce notaire avait été choisi par le *de cujus* et accepté par les intéressés. Le tribunal accueillit bien leur demande pour la vente du mobilier, mais quant aux immeubles, il statuait ainsi : « Attendu que sur ce point le pouvoir d'appréciation du tribunal est absolu, quel que soit le désir exprimé par les parties,

et que sa décision ne doit s'inspirer que de leurs intérêts ; qu'en l'espèce il n'est ni établi ni même allégué que la vente devant un notaire doive être plus avantageuse, que si elle était retenue à la barre ; qu'il n'y a donc pas lieu de déroger aux usages en pareille matière. » Et la Cour de Paris confirmait : « Considérant qu'aux termes des articles 987 et 988 du Code de procédure civile, il appartient aux tribunaux de choisir pour la vente d'immeuble dépendant d'une succession bénéficiaire le mode le plus avantageux aux parties ;

Qu'à raison de la situation des biens, de leur importance et de l'ensemble des circonstances de la cause il convient sans d'ailleurs avoir aucun égard aux usages invoqués par les premiers juges de maintenir leur décision qui est conforme à l'intérêt des créanciers de la succession et des appelants eux-mêmes (1). »

Il y aurait vraiment une réforme essentielle à faire sur ce point. Que le tribunal soit juge souverain de l'opportunité du renvoi lorsqu'un incapable est intéressé à la vente ou bien au cas où les parties sont divisées, rien de mieux, rien de plus nécessaire ; mais quand seules des parties majeures sont en cause, que leur avis unanime s'est prononcé pour le renvoi devant notaire, nous trouvons vraiment excessive la mesure de protection prise à leur égard par la loi.

(1) Voir encore Nancy, 15 mai 1901, D. 1901. II. 59 ; Caen, 3 janvier 1905, D. 1906. V. 3 ; Paris, 20 février 1907, *Rep. not.*, 1908, p. 378.

En matière de saisie immobilière l'accord des parties intéressées : saisissant, saisi et créanciers inscrits, est susceptible de s'établir, à défaut d'accord un des principaux intéressés, le saisissant ou le saisi, peut soutenir l'utilité d'un renvoi. Rien n'autorise dans notre Code actuel une pareille mesure. Nous avons vu que le décret de 1852 était entré dans cette voie : toutefois il a donné au seul saisissant le droit de requérir le renvoi. Nous voudrions une réforme sur ce point mais plus complète que celle du décret ; nous voudrions que le saisi pût solliciter lui aussi le renvoi, de même que les créanciers inscrits. Ils ne sauraient le faire les uns ou les autres qu'en portant leur demande à l'audience éventuelle dont nous avons parlé. Le jugement rendu, serait, bien entendu, en dernier ressort, toutes les parties se trouvant convoquées pour l'entendre prononcer on pourrait fort bien ne pas le leur signifier. Il va de soi, après ce que nous avons dit, que si personne ne fait opposition à la demande de renvoi le tribunal *devra* l'accueillir.

§ 8. — Les enchères.

Pour ce qui est de la forme des enchères ; qu'elles se fassent devant le juge-commissaire ou le notaire commis rien ne semble devoir être modifié dans notre loi : la simplicité comme l'utilité s'en accommodent. Toutefois, le projet Sarrien — un projet bien moderne se méfiant des découvertes possibles en un siècle de tel

progrès — voudrait seulement une réserve de la découverte future qui pourrait amener la mort de la traditionnelle bougie : « L'emploi des bougies pourra être remplacé par un autre moyen en vertu d'un décret rendu suivant la forme du règlement d'administration publique. »

Dans une pensée d'utilité plus immédiate, le projet demande une plus grande sévérité pour l'admission des demandes de sursis à l'adjudication. Il y a là des frais de publicité parfois considérables qui, par un jugement de sursis peuvent devenir inutiles. Le projet répète donc les dispositions de notre Code qui exige des causes « très graves et dûment justifiées », et il voudrait encore que le jugement ordonnant le sursis soit motivé ; ceci pour tenir la main à la prescription que nous venons de dire, car, si le jugement n'est pas susceptible d'appel, du moins pourrait-il être déféré à la Cour de cassation pour fausse interprétation ou dans l'intérêt de la loi.

§ 9. — La surenchère.

L'adjudication a eu lieu. La loi a toujours réservé une dernière possibilité de la rendre plus avantageuse encore pour la partie saisie comme pour ses créanciers. Les circonstances, quelles qu'elles soient en dépit de la publicité exposée, peuvent avoir écarté de la vente certains amateurs ; alors on leur réserve la possibilité de prendre part rétrospectivement aux enchères en formant, après

coup, une surenchère. Notre Code actuel fixe au sixième du prix le chiffre minimum qui doit faire l'objet de la surenchère. On sait que les créanciers hypothécaires qui voient leur gage passer, à l'amiable, du patrimoine de leur débiteur dans celui d'un tiers, peuvent s'y opposer en élevant d'un dixième le prix de la vente amiable, en formant une surenchère du dixième sur la signification qui leur est faite de la vente. En notre matière, les créanciers hypothécaires étant appelés à la vente, on a pensé qu'ils avaient pris toutes dispositions utiles et c'est à tout venant que la loi ouvre le droit de la surenchère dont elle éleva le taux au sixième du prix d'adjudication.

Le projet Sarrien, dans une réforme d'ensemble dont nous ne saurions trop faire l'éloge, propose de rattacher la purge des hypothèques à toutes les ventes judiciaires. Dès lors, en maintenant pour les créanciers hypothécaires leur surenchère du dixième, on est tout tenté d'unifier le taux de la surenchère, et, devant les immenses services qu'elle rend, on souhaite de la faire plus facile, et de se rallier au taux le plus faible. Notre projet ajoute encore aux facilités de la surenchère celle d'un délai plus long pour la former : c'est dans les dix jours de l'adjudication que la déclaration devrait en être faite au greffe.

On sait que la surenchère une fois formée devient un droit pour la partie saisie ou ses créanciers à une nouvelle mise en adjudication : si la surenchère n'est pas

dénoncée dans les trois jours par son auteur aux avoués de l'adjudicataire du poursuivant et de la partie saisie, le poursuivant, la partie saisie ou un créancier inscrit peuvent, dans les trois jours qui suivent, régulariser la procédure. Nous conserverons sur ce point les prescriptions du Code de procédure auxquelles nous ne saurions substituer rien de plus simple ni de préférable. Mais une réforme bien facile est souhaitable pour la procédure ultérieure. Elle est le complément de celle que nous avons défendue qui supprime le jugement de publication du cahier des charges. Que sert, en vérité, le jugement qui prononce la validité de la surenchère, quand celle-ci n'est nullement contestée ? Est-il besoin d'un jugement pour fixer la date d'une vente ? Rien n'est moins défendable, aussi a-t-on projeté de supprimer ce jugement obligatoire. Mais comme là encore l'intervention du tribunal doit être ménagée, une audience éventuelle est réservée, indiquée dans la dénonciation de la surenchère où il sera statué sur les contestations possibles de sa validité. Le projet Sarrien fixe cette audience à « la première utile qui suit l'expiration d'un délai de vingt jours » c'est prolonger de cinq jours les délais de notre Code, et nous nous refusons à voir là un progrès.

L'adjudication sur surenchère se fait dans les mêmes formes que la première ; elle a lieu devant notaire si la première vente a eu lieu de la sorte. Mais la publicité ne saurait se faire exactement de la même manière que

nous l'avons dit pour la première adjudication : une seule apposition d'affiches suffira qu'on fera après le jour fixé pour l'audience éventuelle.

§ 10. — Les réformes d'économie.

Un grand souci qui devra présider à la réforme de la procédure de saisie, après celui de la simplification des formes, qui s'y trouvera du reste intimement lié, sera celui de rendre la procédure moins onéreuse. Ce sont bien des points de détail qu'il y a lieu de réformer dans les différents actes de la procédure pour réaliser les économies souhaitables.

C'est ainsi qu'on pourra réduire de manière appréciable le coût du commandement en excluant de la copie du titre exécutoire, qui se trouve être si souvent une obligation hypothécaire, l'établissement de la propriété. Le projet Sarrien prévoyant le cas de saisie d'immeubles situés dans des arrondissement différents — nous reviendrons sur ses prescriptions à cet égard — stipule que le commandement pourra être fait en autant d'originaux qu'il y a d'arrondissements mais ne comportera qu'une seule copie ; on comprend très bien en effet qu'il faille justifier devant chaque tribunal de la régularité des opérations.

Excellente encore, et susceptible de faire réaliser de sérieuses économies, moins peut-être en notre matière que dans celle des autres ventes judiciaires, cette pres-

cription : « Le cahier des charges est rédigé en forme de minute non grossoyée ». Mais le souci de l'économie ne doit pas nous entraîner trop loin, et nous ne voyons pas la possibilité d'abrégier davantage les énonciations du cahier des charges.

On peut encore dégrossir les états de frais du coût des procès-verbaux d'affichage et aussi de l'enregistrement du numéro du journal justifiant de l'insertion légale.

Quelle utilité de dénoncer au procureur de la République les sommations faites à fin de purge des hypothèques inscrites et légales ? Il suffirait de délivrer au procureur une simple sommation faite par le même exploit que celles aux créanciers.

On peut encore signaler une petite économie possible : elle consisterait à imposer au saisissant l'obligation de remettre à l'avoué de l'adjudicataire les états hypothécaires délivrés sur la transcription de la saisie. L'avoué de l'adjudicataire n'aurait plus en conséquence, sur la transcription de l'adjudication, qu'à requérir un état complémentaire. Ce serait diminuer d'autant les frais extraordinaires de transcription, qui, en définitive, se trouvent imputables sur le prix.

Enfin une réforme s'impose impérieusement quant aux significations de jugements d'adjudication. La pratique se livre à des abus criants pour les autres ventes judiciaires. C'est seulement en matière de saisie que la signification du jugement est permise parce qu'elle a son intérêt. Elle est faite dans toutes les ventes judi-

ciaires entraînant des frais véritablement frustratoires que les juges taxateurs maintiennent cependant ! Ici, au contraire, la signification de jugements d'adjudication consacre la dépossession ; elle est justement indispensable pour que l'acquéreur puisse requérir l'expulsion de la partie expropriée.

Toutefois, même ici, les frais de signification doivent être réduits. Le projet Sarrien, qui propose toutes ces réformes, demande que la copie du jugement soit diminuée de tout le cahier des charges.

Il y a là bien certainement un faisceau de réformes minimales fort intéressantes de conséquences : les frais de l'expropriation forcée se trouveraient bien diminués par leur adoption.

SECTION II. — Les incidents de saisie immobilière.

La procédure que nous venons d'ébaucher suppose que le saisissant ne rencontre personne sur sa route pour contrarier son action. Il exproprie son débiteur ; la loi veut qu'il le fasse sous le contrôle de la justice parce que l'intérêt public est lié à un acte de ce genre ; mais personne ne s'oppose à sa procédure. Au contraire ce fait peut se produire que le saisi se plaigne de la violation des formes de procédure, que des difficultés naissent sur le fond du droit : c'est l'incident de saisie immobilière.

Nous ne saurions plus clairement démêler l'esprit de la loi que le savant maître Glasson lorsqu'il écrit (1) : « On doit considérer comme incident de la saisie immobilière d'abord toutes les contestations relatives aux formes de la procédure de saisie, ensuite et aussi toutes les difficultés qui portent sur le fond du droit lorsqu'elles tendent à arrêter ou à suspendre la saisie. » La doctrine et la jurisprudence se rallient au même critérium pour distinguer l'incident de saisie. Nous extrayons d'un arrêt de cassation (Ch. req., 9 avril 1895, P. F. 1896, 1. p. 400) : « D'après une jurisprudence constante on doit considérer comme incident de saisie immobilière tout débat dont le but est d'empêcher la saisie d'aboutir à la vente ou tout au moins de retarder cette vente, ou tout débat qui a pour cause la saisie, qui s'y réfère directement en mettant en lutte le saisi et le poursuivant et qui doit exercer une influence nécessaire sur la marche et l'issue de la procédure de saisie. »

Nous pouvons donc, au point de vue de leur objet, diviser en deux groupes les divers incidents : les uns relatifs à la forme et d'autres touchant au fond même du droit. Les premiers sont strictement énumérés par la loi ; celle-ci dit les formes qui devront être respectées et dont la violation viciera la procédure, elle dit encore la solution d'incidents de forme que les circonstances peuvent présenter ; c'est dans cette première série que

(1) *Op. cit.*, 2^e éd., t. II, p. 538.

nous comprendrons : l'incident qui naît du concours de deux saisies ; la demande en subrogation dans les poursuites ; la conversion de saisie ; la péremption et les nullités.

Au contraire, nous connaissons comme incidents touchant le fond du droit : la radiation de la saisie, la demande en distraction et la folle enchère.

A la vérité, cette seconde série d'incidents n'est pas limitée. C'est ici que la nécessité du critérium s'impose. Avec M. Glasson nous reconnaissons comme incidents de saisie : la demande de sursis à la publication du cahier des charges ; l'opposition de l'adjudicataire à la sommation à lui faite d'avoir à exécuter les conditions de l'adjudication etc., et au contraire nous ne considérerons pas comme tels les incidents qui peuvent se retrouver dans toute autre instance : l'inscription de faux ; la demande en validité d'offres réelles, la reprise d'instance etc., et toute demande dans laquelle un tiers est intéressé.

C'est qu'il y a un gros intérêt à distinguer l'incident de saisie des autres instances, incidentes ou connexes. La procédure différera profondément dans les deux cas. Nous touchons certainement ici la meilleure partie de notre législation actuelle sur la saisie immobilière. Nous ne nous étendrons pas pour rappeler les termes de la loi que tous connaissent, nous constaterons seulement que son texte même ne comporte guère d'amélioration.

La seule réforme souhaitable consisterait à faire respecter les prescriptions actuelles de la loi. Il faudrait de toute nécessité mettre fin à tous ces abus qui font remettre éternellement les incidents, et durer ainsi des mois une procédure de saisie.

Il faudrait encore qu'en cas d'appel, la Cour statuât effectivement dans la quinzaine qui lui est impartie par la loi. Or, cette prescription légale est en fait lettre morte.

Nous pourrions encore gagner un peu de temps si le délai de dix jours dans lequel l'appel doit être interjeté courait dès le jour du jugement et non comme le veut le Code, du jour de sa signification seulement.

Mais si la procédure des incidents de saisie ne saurait être bien gravement modifiée dans un projet de réforme, quelles seront donc les répercussions sur le système des incidents de la réforme générale de la saisie que nous avons exposée ?

Elle aura tout d'abord pour effet de transformer en incident de saisie l'opposition au commandement. Celle-ci vise bien le fond du droit ; avec notre Code actuel, l'opposition au commandement est au premier chef une instance ordinaire, donc assujettie à tous les retards.

Dans notre projet, le commandement n'est plus le préliminaire des poursuites de saisie, il en fait partie intégrante, il est le premier acte des poursuites. C'est le cas, nous l'avons vu, du commandement-saisie du Crédit Foncier. Pour l'opposition qui serait faite à ce

commandement, reportons-nous à la jurisprudence actuelle touchant le Crédit Foncier, nous avons la solution certaine que nous disions, à savoir que nous nous trouvons en présence d'un incident de saisie. D'ailleurs, la législation actuelle nous le confirmerait au besoin : l'opposition au commandement est incident de saisie ou non selon qu'elle est faite avant la transcription de la saisie ou après ; la logique le veut ainsi : ne peut devenir incident de saisie une action formée antérieurement à elle, et au contraire se trouve au premier chef incident de saisie une action formée au cours de celle-ci qui a pour objet d'en annuler le principe.

Nous avons vu que le projet de réforme comporte la possibilité de faire renvoyer la vente devant notaire. Y a-t-il là un incident de saisie ? Nous ne le croyons pas. Le « créancier saisissant », dit le projet Sarrien, — et nous avons proposé d'ajouter « ou la partie saisie ou même un créancier inscrit », — peut demander le renvoi de l'adjudication devant un ou plusieurs notaires. Il est statué sur la demande par jugement le jour de l'audience éventuellement fixée pour les discussions sur le cahier des charges ; le jugement n'est pas susceptible de recours. En admettant même que l'un des intéressés s'oppose au renvoi, il n'y a pas là de contestations sur les formes de la saisie pas plus que sur le fond du droit, et une telle discussion ne saurait jamais retarder d'un jour l'adjudication. La loi met dans l'intérêt des parties et à leur disposition deux formes différentes d'ad-

judication ; à elles de préférer l'une ou l'autre, de s'opposer à l'adoption du renvoi s'il est demandé, mais encore une fois, ici, aucune incrimination des formes, ni point de discussion sur le fond du droit.

Nous connaissons le cas du concours de deux saisies et l'incident de jonction. Notons-le pour ne pas le confondre avec l'autre incident de jonction que nous désirerions voir possible avec une législation nouvelle. L'article 743 du Code de procédure civile donne à la partie saisie, mais au cas de conversion, quand le saisissant n'a pas saisi tous les immeubles faisant partie d'une même exploitation le droit de faire joindre aux immeubles poursuivis ceux qui ont été omis. Chauveau enseigne que c'est pour tous les cas que cette faculté a été reconnue. « En effet, dit-il, les raisons qui militent en faveur du débiteur en cas de conversion sont aussi forts et même plus sensibles au cas d'expropriation en dehors de lui. »

C'est parce que nous partageons entièrement son avis que nous voudrions voir étendre dans notre loi au cas d'expropriation forcée la faculté laissée au saisi quand il demande la conversion. Il est très certain que contrairement à l'opinion de Chauveau l'article 743 du Code de procédure civile est bien spécial au cas de conversion ; sa place et les travaux préparatoires (1) sont là pour nous le dire. Au reste, nulle part dans notre Code

(1) On pourra même joindre *en cas de conversion* à la vente qui doit avoir lieu des biens appartenant au même débiteur et qui n'auraient pas été saisis (Rapport de la loi de 1841).

il n'est dit comment sera introduite la demande de jonction, ni les principes qui serviront à les juger, ceux-ci, il est vrai, ne sauraient jamais être que fort simples : c'est l'intérêt des parties seul qui est en cause et il ne saurait se trouver qu'en présence du pouvoir souverain du tribunal. Le saisi croit de son intérêt de demander la jonction ; quelles bonnes raisons le tribunal pourrait-il invoquer pour ne pas satisfaire à sa demande ? Ce ne pourrait jamais être, ce nous semble, que des considérations de fait pour lesquelles l'appréciation du tribunal est souveraine ; point ici de principe de droit en jeu.

Mais il existe une difficulté certaine que la loi n'a pas prévue qui ne peut pas se poser au cas de conversion, qui, au contraire, serait insoluble d'après notre Code si le saisi pouvait faire joindre un immeuble lui appartenant à ceux mis sous main de justice. Le jugement d'adjudication ne peut avoir le même effet pour les immeubles joints que pour les autres, vis-à-vis des créanciers qui n'auront pas été mis en demeure de contredire ou d'approuver et d'assister aux enchères des immeubles joints.

Au cas de conversion, de deux choses l'une : ou elle a lieu avant la mise en cause des créanciers hypothécaires et l'adjudication n'emportera pas purge, ou bien la conversion ayant lieu postérieurement à leur mise en cause ils connaîtront fatalement la demande en jonction, puisqu'ils seront parties au jugement de conversion qui

l'ordonnera ou la repoussera ; ils pourraient d'ailleurs s'opposer à cette demande de la partie saisie.

Une jurisprudence qui a admis l'extension de la disposition finale de l'article 743 au cas de vente sur saisie a dû reconnaître le grave inconvénient que nous signalons. La Cour d'Orléans (5 août 1853 et 15 février 1859, S. 1859.II.361) a reconnu la surenchère du dixième comme possible sur l'immeuble joint à la requête du saisi. Et la Cour de Bastia n'a voulu considérer la demande en jonction comme recevable qu'autant qu'elle est formée avant la lecture et la publication du cahier des charges (Bastia, 17 février 1858, S. 1858.II.166). Et encore la Cour de Grenoble déclarait irrégulièrement ouvert l'ordre ouvert sur les immeubles joints (Grenoble, 14 mai 1872, *Journal des Avoués*, 1872, p. 235).

Il existerait un moyen de donner à la partie saisie cette faculté de jonction. C'est une réforme indépendante qu'on pourrait, en dehors de toute autre introduire dans notre Code. Nous préférons la situer dans le projet de réforme général que nous nous sommes efforcés d'exposer. Il suffirait donc de doubler le commandement-saisie d'une sommation spéciale. Cet acte comporterait dès lors trois parties : commandement d'avoir à payer la dette, avertissement que faute d'acquiescement de cette dette dans le mois la transcription du commandement à la conservation des hypothèques vaudra saisie de tel immeuble dont la désignation est

établie comme nous avons dit ; sommation enfin au débiteur, pour le cas où la transcription se ferait, d'avoir à demander la jonction aux immeubles saisis de ceux qui feraient partie de la même exploitation et seraient omis, cette demande devant être formée avant le jour fixé pour l'audience éventuelle dont nous avons parlé.

On pourrait d'ailleurs, reconnaître au saisi la faculté de demander cette jonction postérieurement à l'audience éventuelle : mais alors il faudrait spécifier dans la loi que pour ce cas, l'adjudicataire devrait dénoncer partiellement son titre aux créanciers inscrits pour faire courir les délais de surenchère à l'égard des immeubles joints.

De cette manière il nous semble que les créanciers et les adjudicataires seraient à l'abri de tout danger; d'autre part nous croyons vraiment qu'il se trouve là une réforme utile susceptible de donner plus de souplesse à notre procédure d'expropriation forcée.

CONCLUSION

Si la refonte de notre Code de procédure est une œuvre trop lourde et de trop longue haleine pour un corps législatif trop souvent renouvelé, du moins, dans une législature, à la faveur de quelques séances supplémentaires, ne verrons-nous pas s'améliorer sur quelques points spéciaux le sort des justiciables ?

La réforme de cette grande voie d'exécution qu'est la saisie immobilière est l'une de celles qui s'imposent en premier lieu. Plus de simplicité dans les formes, plus de rapidité entraîneraient moins de frais sans que les parties voient pour cela restreindre la garantie de leurs droits respectifs.

Il est bien certain que si la restriction des frais de justice est souhaitable, elle l'est particulièrement en matière de voies d'exécution, alors que les parties intéressées luttent toutes deux pour sauver leur bien. On a dit qu'il importait de « réduire aussi rigoureusement que possible les salaires des officiers ministériels » (1). C'est une erreur de croire que la saisie immobilière soit pour eux une bien grande source de profits. Sans doute l'huissier verrait diminuer ses émoluments avec la dis-

(1) Regnard, *De l'organisation judiciaire et de la procédure civile en France*, p. 512 (Des frais de saisie et de vente).

parition de certains actes, comme le procès verbal de saisie et sa dénonciation. Mais ceux de l'avoué ne seraient guère susceptibles de réduction sans injustice. Les frais proviennent, en outre des actes d'huissier, des droits d'enregistrement et de greffe comme aussi des frais d'insertions légales, mais l'avoué qui conduit la procédure, qui en est seul responsable, ne reçoit en définitive qu'une modique rémunération. Là, comme ailleurs, la nécessité d'un juste tarif se fait sentir.

La révision du Code de procédure est le premier point capital et indispensable d'une vraie réforme judiciaire. C'est seulement après qu'elle aura été réalisée qu'on pourra établir un juste tarif des frais de justice. Et alors, pourra être envisagée cette grave question de la situation des auxiliaires de justice qui se présente tout naturellement à l'esprit lorsqu'on parle de réformes et de frais judiciaires. Nous estimons, en effet, que c'est là l'ordre logique que devrait suivre le législateur, et que s'il le renversait, jusqu'à ce qu'il en soit venu à cette révision du Code que nous voudrions si prochaine, toutes réformes seraient illusoires.

Nous nous sommes proposé dans cet essai sur la réforme de la saisie de montrer combien la simplification des formes donnerait satisfaction à tous ceux que la procédure intéresse en la faisant plus rapide et moins coûteuse.

Il en va de même de toute la procédure civile. Le développement actuel des affaires qui va et ira sans cesse

croissant s'accommodera de moins en moins de ces lois vieilles. Pourquoi ne pas le favoriser en facilitant les règlements contentieux ?

On peut, sans rien sacrifier des grands principes directeurs du droit, assurer leur sanction d'une façon plus souple et plus rapide, et aussi à moins de frais. Nous n'en voulons pour preuve que cette procédure d'expropriation forcée inaugurée pour le fonctionnement en France des établissements de crédit foncier et de laquelle il serait si facile de s'inspirer pour une législation nouvelle de la saisie immobilière.

Mais, hélas, l'ordre des préoccupations de nos législateurs et leur méthode (?) de travail ne permet pas encore de prévoir pour un temps prochain cette réforme vitale que serait la révision du Code de procédure.

Vu :

Le Président de la thèse,
A. TISSIER.

Vu :

Le Doyen,
P. CAUWÈS.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	Pages 1
------------------------	------------

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — Nécessité des privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recou- vrement de leurs prêts. — Des privilèges accessoires . .	3
CHAPITRE I. — Du séquestre.	7
CHAPITRE II. — L'expropriation forcée par le Crédit foncier. .	26

DEUXIÈME PARTIE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — La place du décret du 28 février 1852 dans l'histoire de la saisie immobilière	61
CHAPITRE I. — L'organisation d'une procédure de séquestre est-elle possible.	63
CHAPITRE II. — La réforme de la saisie immobilière	71
SECTION I. — <i>Procédure sans incident</i>	71
§ 1. — Une réforme du fond du droit	71
§ 2. — De la saisie des biens situés dans deux arron- dissements.	72
§ 3. — Les principes généraux.	74
§ 4. — La mise sous main de justice des biens saisis .	76
§ 5. — La préparation de la vente	81
§ 6. — La publicité.	86
§ 7. — Le renvoi devant notaire	89
§ 8. — Les enchères	92
§ 9. — La surenchère.	93
§ 10. — La réforme d'économie.	96
SECTION II. — <i>Les incidents de saisie immobilière</i>	98
CONCLUSION	107

Imp. J. Thevenot. Saint-Dizier (Hte-Marne)
